

**Klimatisierte 80m<sup>2</sup> DG-Maisonette + 8m<sup>2</sup> Terrasse im  
renovierten Stilaltbau - 1170 Wien**



Wohn-/Essbereich mit Küche

**Objektnummer: 7822**

**Eine Immobilie von Sitarz & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1910                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenoviert    |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,40 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 71,90 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,59                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 539.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 330,32 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

19.404,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Astarte Aichholzer**

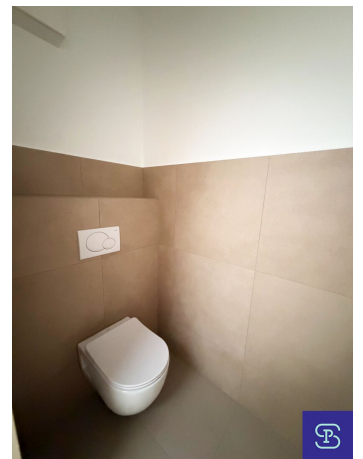
Sitarz & Partner Immobilien GmbH  
Kantgasse 1/ 2.OG  
1010 Wien

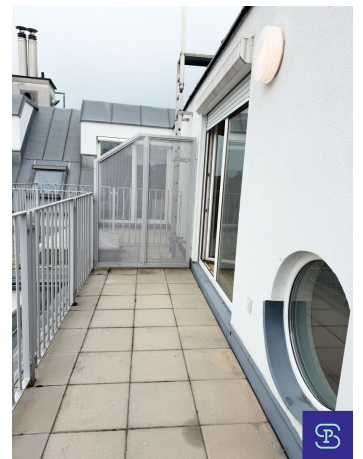
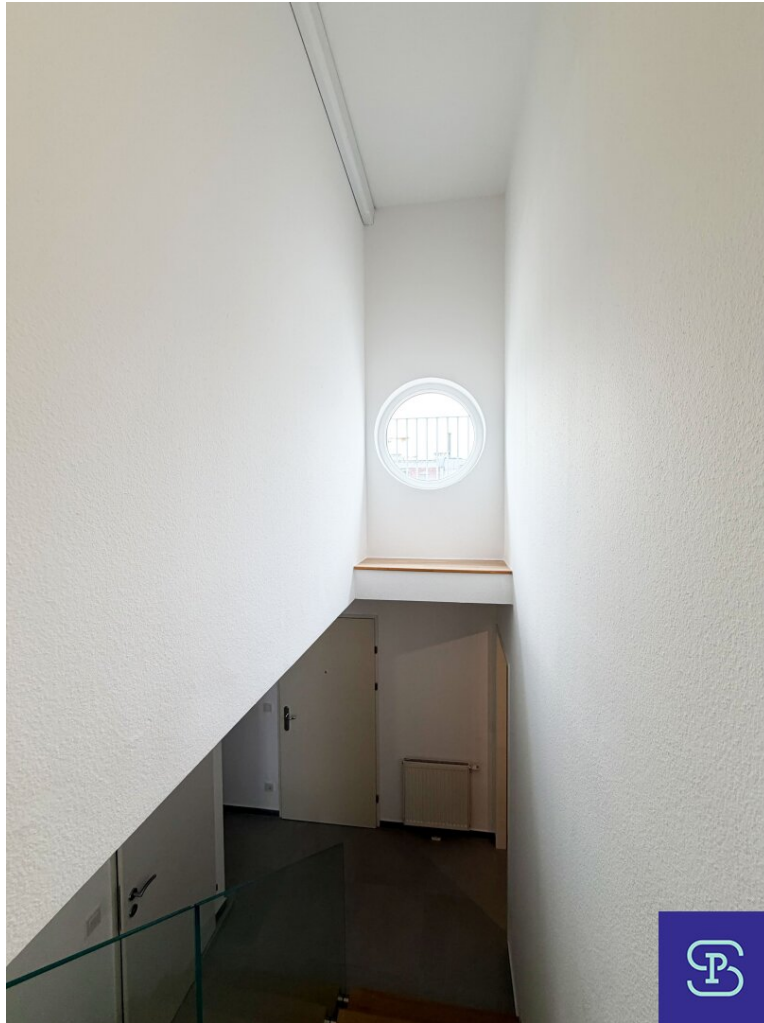
T +43 664 401 96 53  
H +43 664 401 96 53

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







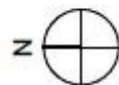








2.DACHGESCHOSS



1.DACHGESCHOSS

TOP 21

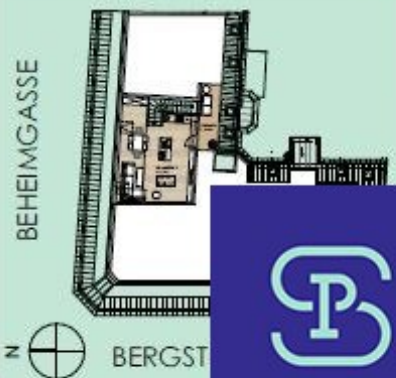
WOHNUNG

NUTZFLÄCHE

WNFL  
80,43 m<sup>2</sup>  
TERRASSE  
7,90 m<sup>2</sup>

|          |                      |
|----------|----------------------|
| VORR.    | 12,06 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER   | 17,47 m <sup>2</sup> |
| BAD      | 6,80 m <sup>2</sup>  |
| WC       | 1,67 m <sup>2</sup>  |
| AR       | 1,26 m <sup>2</sup>  |
| WC       | 41,17 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE | 7,90 m <sup>2</sup>  |

DACHGESCHOSS



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.



## Objektbeschreibung

### **Wunderschöne 80m<sup>2</sup> Dach-Maisonette + Terrasse und smarterer Raumaufteilung!**

Diese schön ausgestattete Maisonette-Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines schönen, revitalisierten Altbaus in der Bergsteiggasse in Hernals. Die Wohnung wurde neu adaptiert (Badezimmer, Treppe mit Geländer, WC und Fliesenböden) und ist sofort bezugsbereit. Die klimatisierte Wohnung besteht im DG2 aus 1 geräumigen Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich sowie einer südseitigen Terrasse. Im DG 1 befinden sich der Wohnungseingang mit Vorraum, Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum und WC,.

**Ausstattung:** Revitalisierung 2023 (Sanierung Gebäude und Ausbaus Dachgeschoß) mit Einbauküche inkl. Geräten, Parkettböden, Fliesenbad mit Badewanne samt Duschverglasung, Klimaanlage, Gasetagenheizung, Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung und Außenbeschattung, Kellerabteil, Waschküche, Lift,.

**Optional können Garagenplätze im Eigentum erworben werden.**

Schöne Wohnlage in der Bergsteiggasse im 17. Bezirk mit guter Infrastruktur durch zahlreiche Gastronomieangebote und Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Umgebung. So befinden sich der Kutschkermarkt oder das Einkaufszentrum Hernals in der näheren Umgebung. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich auch der Frederic-Morton-Park, der zu kurzen Abstechern ins Grüne einlädt. Ebenso ist die Wiener Innenstadt oder das Erholungsgebiet am Wilhelminenberg schnell und unkompliziert erreichbar. Gute öffentliche Verkehrsanbindung u.a. durch die Straßenbahnlinien 9, 42, 43, 44 in unmittelbarer Umgebung. Die Linie U6 ist ebenfalls in Gehdistanz und ca. 700m entfernt.

**Bitte beachten Sie auch noch weitere verfügbare Einheiten von 45m<sup>2</sup> - 80m<sup>2</sup> in diesem Gebäude auf unserer Homepage [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)**

**Die Wohnung wird ab sofort im Wohnungseigentum verkauft!**

**Kaufpreis € 539.000,-**

Rücklage € 85,26

BK brutto € 330,32

Vermittlungsprovision 3% vom KP zuzügl. 20% USt.

**Wichtiger Hinweis: Für Eigennutzer ist beim Immobilienkauf noch bis 30.06.2026 eine Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr möglich, was eine erhebliche Reduzierung der Nebenkosten bedeutet!**

**KONTAKT:** Frau Mag. Aichholzer [0664 401 96 53](tel:06644019653)

**Email:** [aa@sitarz.at](mailto:aa@sitarz.at)

**Besuchen Sie für unsere weiteren Angebote bitte auch unsere**

**Homepage:** [www.sitarz.at](http://www.sitarz.at)

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Sitarz & Partner Immobilien GmbH eine Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um die von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellten Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap