

**Charmante, gepflegte Immobilie im Herzen von 1170 Wien  
– Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 83187**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Bergsteiggasse                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1910                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 63,65 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,59                           |
| Kaufpreis:                    | 349.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 156,75 €                         |
| USt.:                         | 17,64 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien



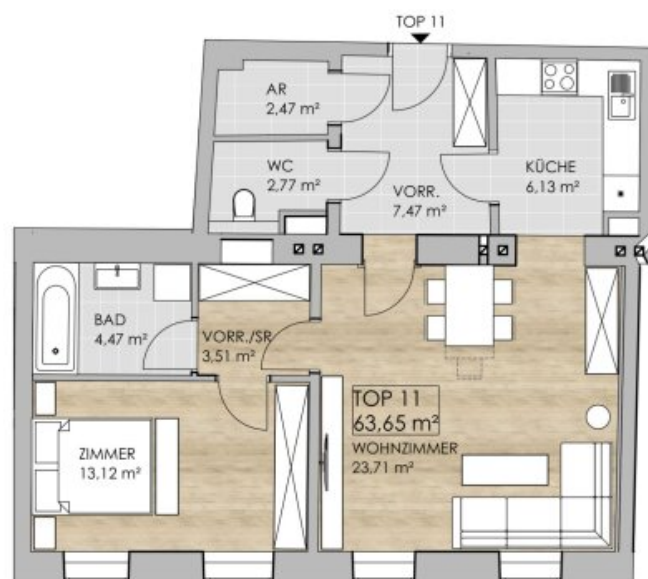







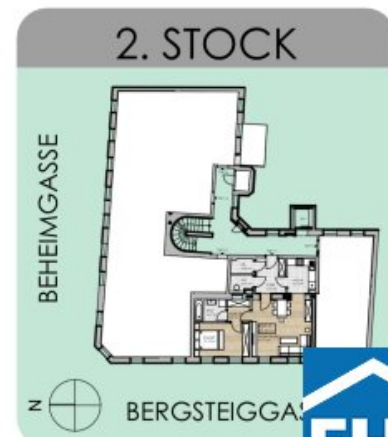
# EIGENTUMSWOHNUNG

BERGSTEIGGASSE 50, 1170 WIEN



z  2. STOCK

| TOP 11                       | WOHNUNG    | NUTZFLÄCHE           |
|------------------------------|------------|----------------------|
| WNFL<br>63,65 m <sup>2</sup> | WOHNZIMMER | 23,71 m <sup>2</sup> |
|                              | KÜCHE      | 6,13 m <sup>2</sup>  |
|                              | ZIMMER     | 13,12 m <sup>2</sup> |
|                              | VORR.      | 7,47 m <sup>2</sup>  |
|                              | VORR./SR   | 3,51 m <sup>2</sup>  |
|                              | BAD        | 4,47 m <sup>2</sup>  |
|                              | WC         | 2,77 m <sup>2</sup>  |
|                              | AR         | 2,47 m <sup>2</sup>  |



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



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1170 Wien – einem Stadtteil, der nicht nur durch seine gepflegte Atmosphäre besticht, sondern auch durch eine hervorragende Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt!

Diese gepflegte Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen Rückzugsort, sondern auch ein Lebensgefühl, das in der bunten und lebendigen Stadt Wien einzigartig ist. Hier wohnen Sie in einem Stadtteil, der mit seiner hervorragenden Verkehrsanbindung und einer Vielzahl von Einrichtungen des täglichen Bedarfs überzeugt.

Das Haus wurde im Jahr 2003 im Zuge des Dachgeschossausbaus saniert. Es befinden sich im Haus 20 Wohnungen in unterschiedlichen Größen, die sowohl für Alleinstehende als auch für Familien geeignet sind. Die Wohnungen sind in einem sehr guten Zustand und man kann sofort einziehen und das neue Zuhause genießen. Diese Immobilien ist der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen und die Vorzüge des Stadtlebens zu genießen. Ob Sie es sich auf dem Balkon gemütlich machen oder in den hellen Wohnräumen entspannen möchten – hier fühlen Sie sich sofort wohl.

Für Familien ist diese Lage besonders attraktiv. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Umgebung. Der Pezzlpark bietet Entspannung und Spielmöglichkeit für die kleinsten und die Familien. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind schnell erreichbar, sodass Sie in Gesundheitsfragen jederzeit bestens versorgt sind. Die Versorgungsmöglichkeiten sind erstklassig! Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von frischen Lebensmitteln bis hin zu besonderen Delikatessen. Genießen Sie die Vorzüge, die Ihnen die Stadt bietet, ohne auf die Ruhe und den Charme eines gepflegten Wohnumfelds verzichten zu müssen.

3% Kundenprovision!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap