

**Charmantes 1-Zimmer-Juwel mit historischem Altbauflair –  
Ihr urbaner Rückzugsort mit Charakter!**



**Objektnummer: 1609\_41858**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	46,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

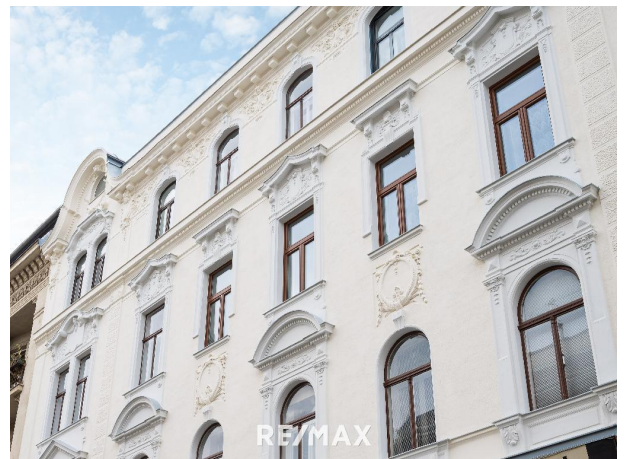


**Thomas Wagner**

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000  
H +43 676 94 86 865

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







Wohnfläche 66,36 m<sup>2</sup>

- 1. Flur
- 2. WC
- 3. Küche
- 4. Bad
- 5. Zimmer



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Vom Elterleinplatz aus die Stadt entdecken: Ein perfektes Zuhause finden! Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Bergsteiggasse 26 A / Hernalser Hauptstraße 49 befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 17. Wiener Gemeindebezirks. Nach aufwendiger Renovierung der eleganten Gründerzeitfassade wurden auch sämtliche Allgemeinflächen des Hauses mit viel Liebe zum Detail saniert. Das prachtvolle Eckzinshaus verfügt über 3 Regelgeschoße und dem ausgebauten Dachgeschoß. Zum Verkauf gelangen 10 Wohnungen und ein Geschäftslokal wird vermietet. Alle Wohnungen wurden modernisiert und hochwertig ausgestattet. Die Böden wurden abgeschliffen, die Nassräume neu verfliesen und Türen getauscht. Neben der sehr guten Verkehrsmittelanbindung bietet die Lage auch eine ausgezeichnete Nahversorgung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen, Parkanlagen und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Infrastruktur ist optimal, alle Bedürfnisse des täglichen Alltags sind gedeckt. Fußläufig nur ein paar Minuten entfernt, liegt der Pezzipark und Elterleinplatz, der ideal für Kinder zum Spielen oder genießen im Grünen einlädt. Der 17. Bezirk, nicht weit von den Weinbergen und üppigem Grün entfernt, bietet ein perfektes Zuhause, und auch ein Gefühl von Ruhe und Ausgeglichenheit. Diese Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischem Puls macht diesen Bezirk zu einem wahren Juwel Wiens. Innerhalb kürzester Zeit ist man in der Innenstadt, um die lebendige Atmosphäre der Stadt zu genießen, zu shoppen oder das kulturelle Erbe zu entdecken. Auch die Heurigen zum Schlemmen in den Weinbergen sowie das Jörgerbad zum Entspannen sind nicht weit entfernt. Hierzu benötigen Sie die Straßenbahnlinien 9, 43, 44, die fußläufig in 5 Gehminuten erreichbar sind, auch die U-Bahn-Station U6 "Alser Straße" ist nur ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt, und bietet somit einen perfekten Anschluss in die Innenstadt. Zukünftig setzt die U5-Station "Elterleinplatz" einen weiteren Akzent in puncto Mobilität. © Weinberge, Heurigenjause, Jörgerbad: AdobeStock Die 1-Zimmer Stilaltbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 46 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf: - Vorraum - WC inkl. Handwaschbecken - Küche - Schlafzimmer - Badezimmer mit Dusche Die Wohnung wird hochwertig saniert und mit folgenden Materialien ausgestattet: - Eiche Vollholz -Parkettboden / Fischgrät Verlegung - moderne Decken- und Wandbeleuchtung - hochwertige Sanitär- & Badeausstattung von Villeroy & Boch und HansGrohe - Großformat Feinsteinzeug der Marke L"Argilla - Vollholz Kassetten Türen Die Fertigstellung der Wohnung ist mit Anfang des 2. Quartals 2025 geplant. Um Ihnen einen bestmöglichen Eindruck der Wohnung bieten zu können, handelt es sich um Symbolfotos/Visualisierungen eines bereits fertiggestellten Projekts mit ähnlicher Ausstattung! Nebenkosten Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % Ust sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust sowie Barauslagen und Beglaubigung. Wir

weisen darauf hin , das zwischen Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

---

---