



# VOM ELTERLEINPLATZ AUS DIE STADT ENTDECKEN

1170 WIEN, BERGSTEIGASSE 26A

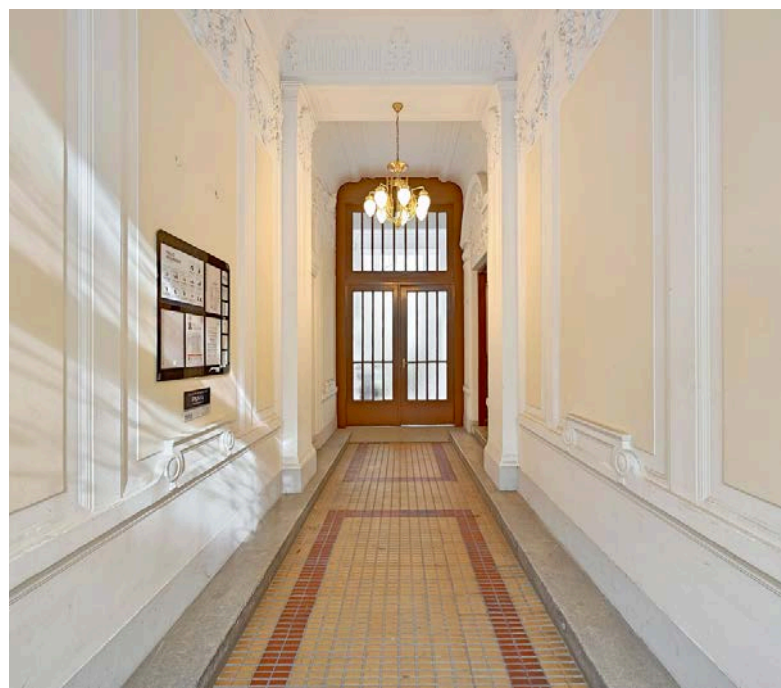


# PRACHTVOLL SANIERTER STILALTBAU

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Bergsteiggasse 26A/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 verfliest 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.







# HIGHLIGHTS

- 10 Eigentumswohnungen
- 1 Geschäftslokal
- 1 bis 4 Zimmer mit ca. 45 bis 121 m<sup>2</sup>
- Attraktive Freiflächen in den Dachgeschoßwohnungen
- Zentrale Lage im 17. Bezirk



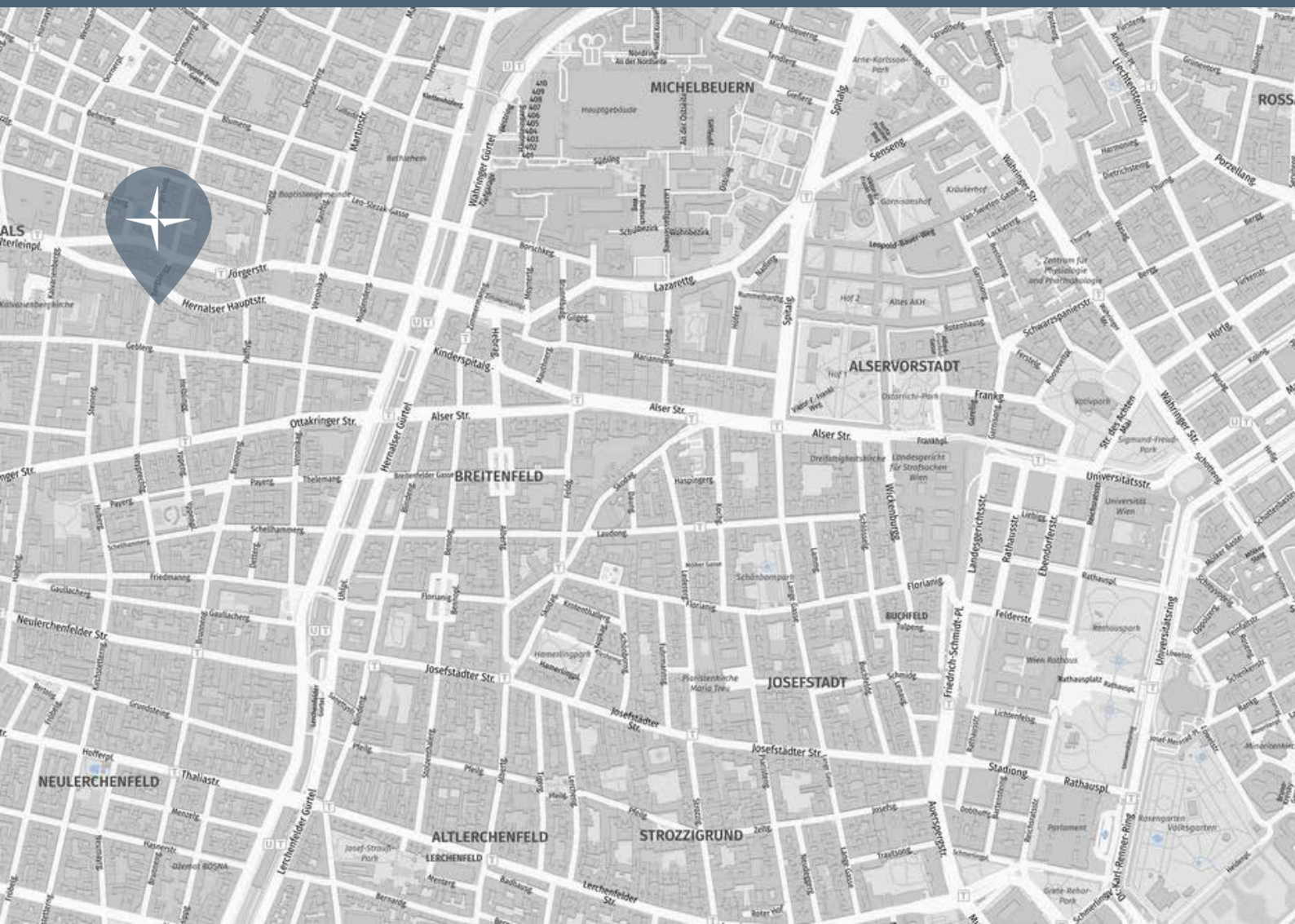
# LAGE UND UMGEBUNG



## CITY-LAGE TRIFFT GRÜNE IDYLLE

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.





# URBANES LEBENSGEFÜHL GENIEßEN





# WOHNUNGSÜBERSICHT

GESCHOSS	TOP	ZIMMER	NUTZFLÄCHE	TERRASSE	INFO	KAUFPREIS
1. OG	12					VERKAUFT
1. OG	14					VERKAUFT
2. OG	15	3	85,68 m <sup>2</sup>		topsaniert	€ 499.000,-
2. OG	17	2	63,85 m <sup>2</sup>			€ 325.000,-
2. OG	19	1	46,36 m <sup>2</sup>			€ 235.000,-
3. OG	21					VERKAUFT
3. OG	22					VERKAUFT
3. OG	24	1	46,74 m <sup>2</sup>			€ 249.000,-
DG	25	2	63,63 m <sup>2</sup>	27,09 m <sup>2</sup>		€ 445.000,-
DG	27	4	102,88 m <sup>2</sup>	40,65 m <sup>2</sup>		€ 720.000,-
DG	29	3	89,58 m <sup>2</sup>	35,11 m <sup>2</sup>		€ 625.000,-



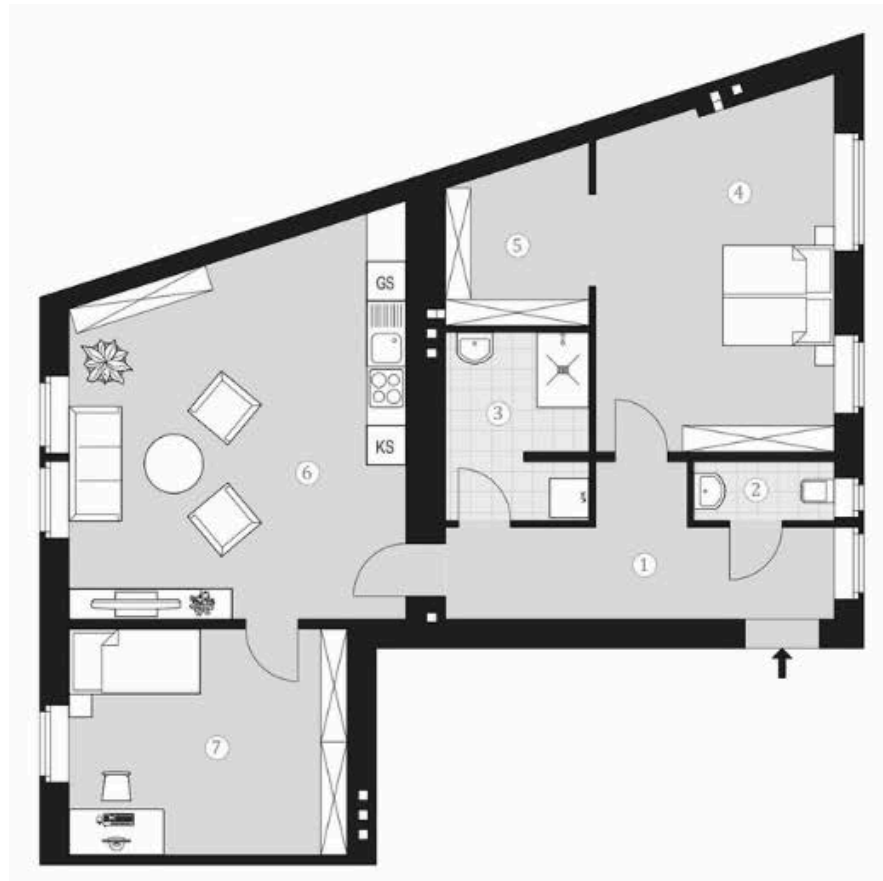


# TOP 15

2. Obergeschoss

3 Zimmer

85,68 m<sup>2</sup>



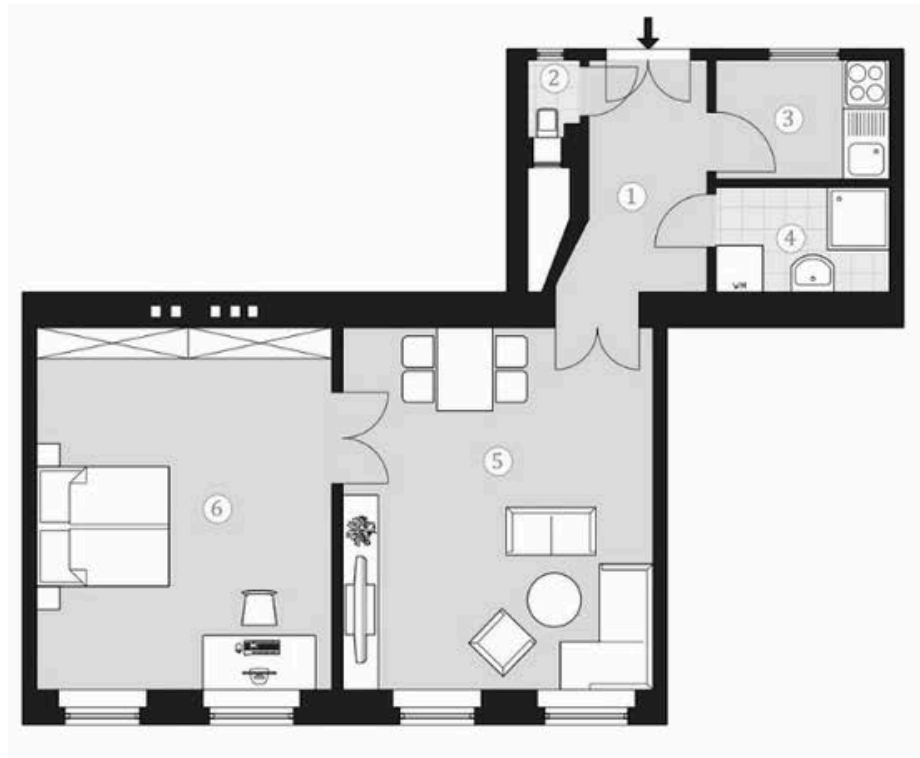


# TOP 17

2. Obergeschoss

2 Zimmer

63,85 m<sup>2</sup>



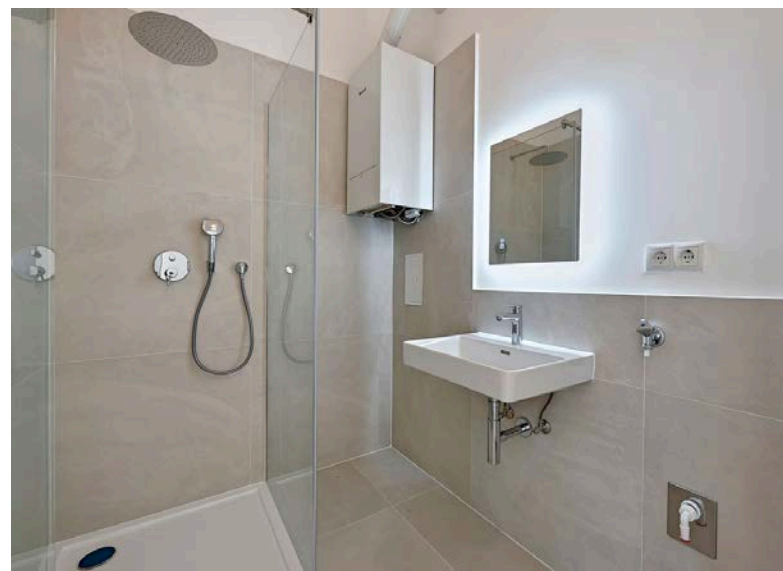
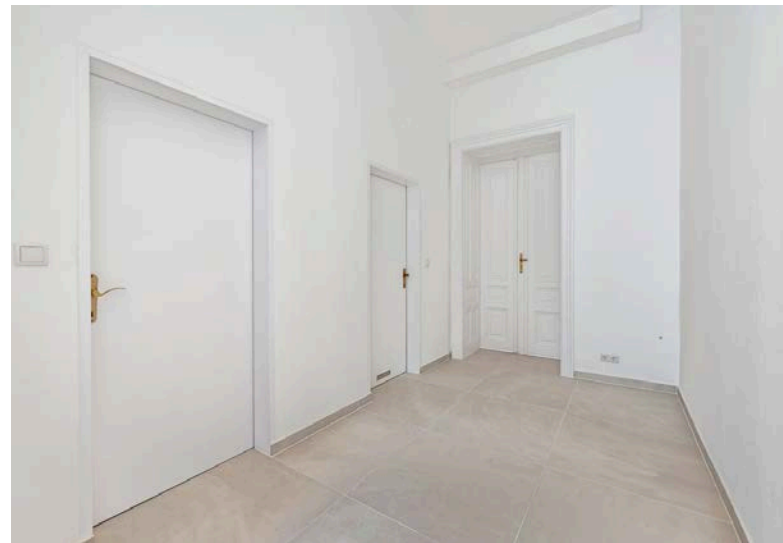


# TOP 19

2. Obergeschoss

1 Zimmer

46,36 m<sup>2</sup>



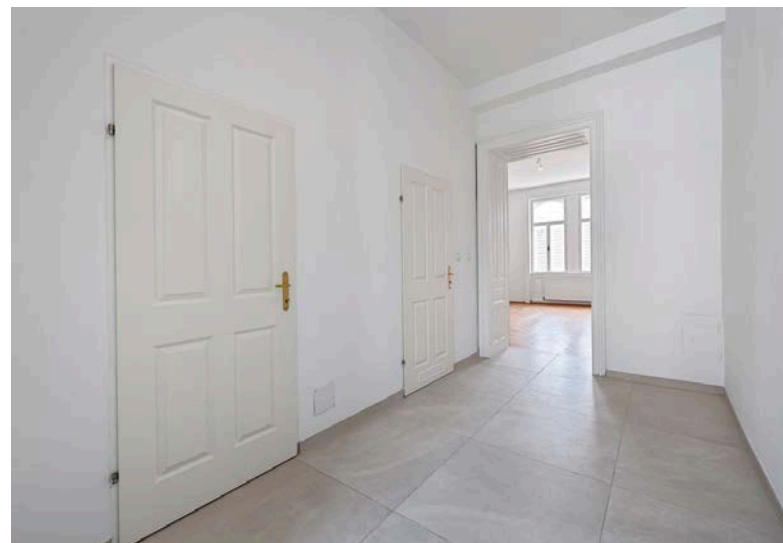


# TOP 24

3. Obergeschoss

1 Zimmer

46,74 m<sup>2</sup>



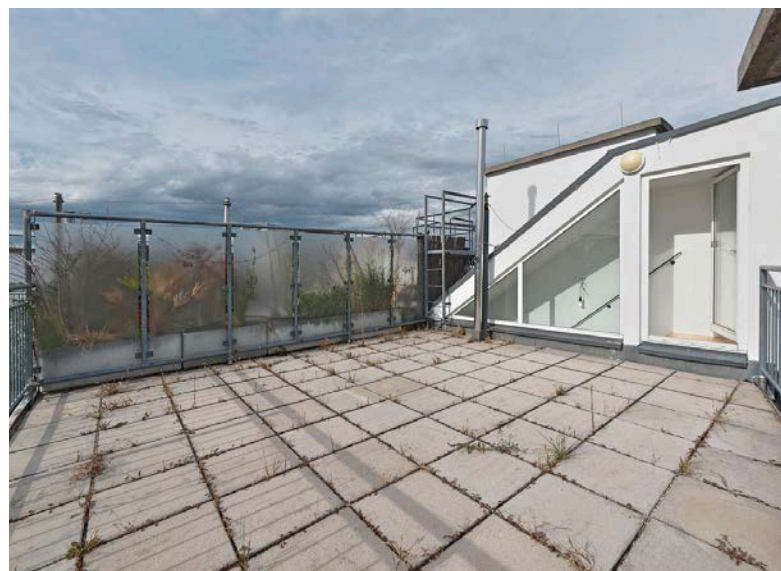
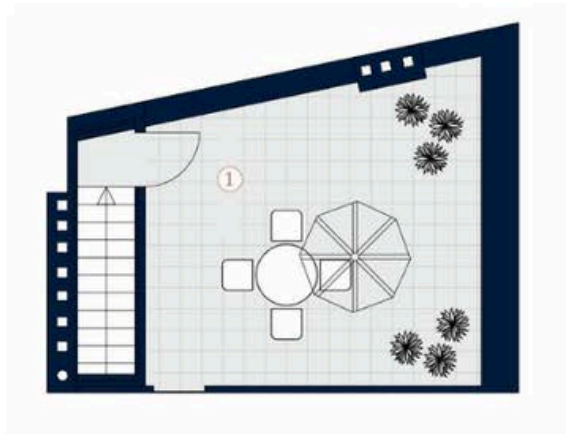


# TOP 25

Dachgeschoss

2 Zimmer

63,63 m<sup>2</sup>



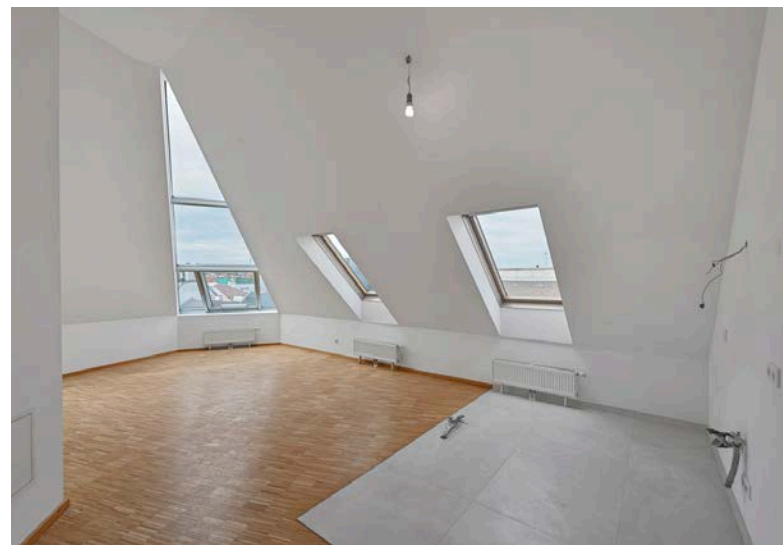
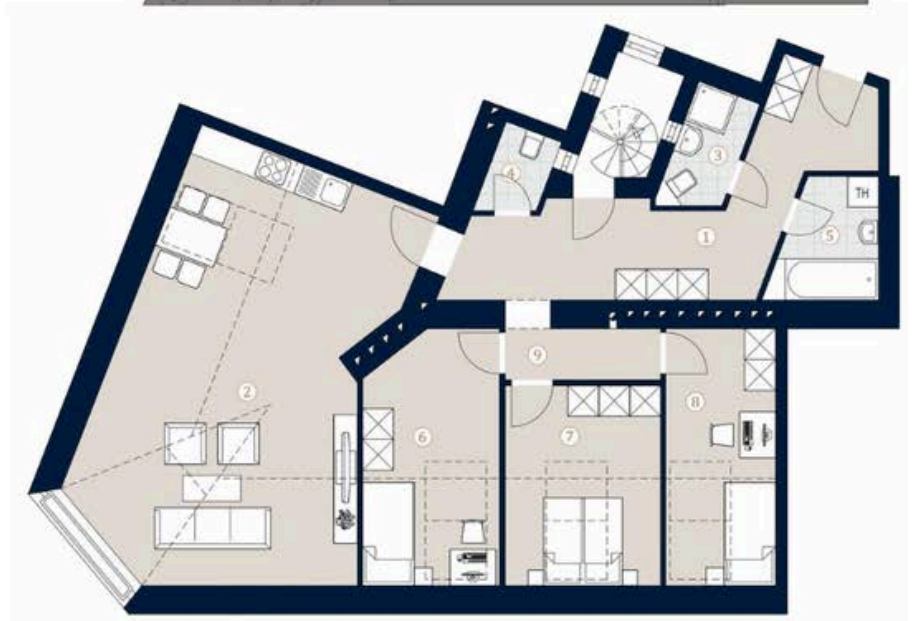
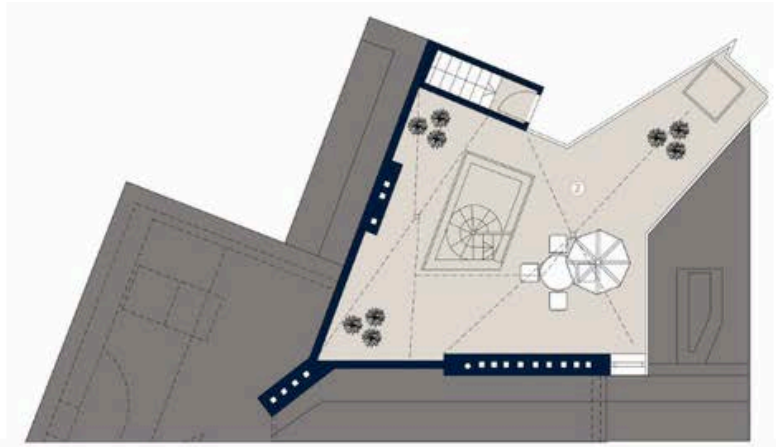


# TOP 27

Dachgeschoss

4 Zimmer

102,88 m<sup>2</sup>



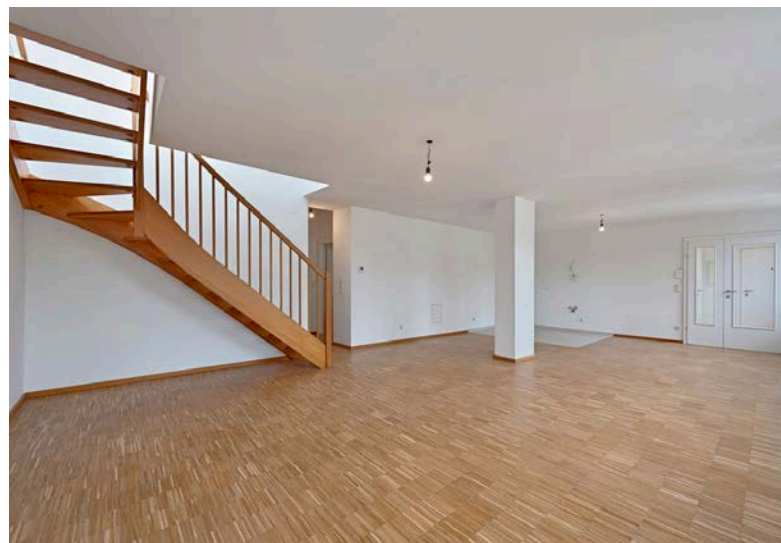
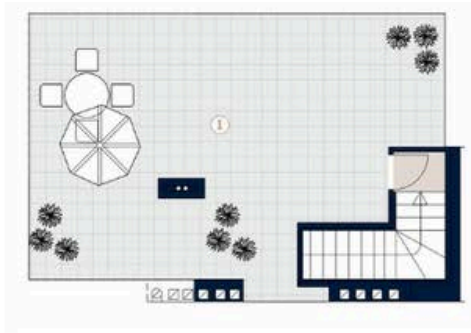


# TOP 29

Dachgeschoss

3 Zimmer

89,58 m<sup>2</sup>







WINEGG Makler GmbH

T: +43 1 315 72 80

E: [office@winegg-makler.at](mailto:office@winegg-makler.at)  
[winegg.at](http://winegg.at)

Provisionshinweis: Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Verkäuferin stehen.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Makler GmbH. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Stand: Oktober 2024





Backhaus

Backhaus

KONDITIONE  
E

Hartmann's  
Backen  
und Gebäck

Alpen  
Blumen

Alpen  
Blumen

Frühstück  
Backhaus

Frühstück  
Backhaus

ENBAU

Kampfen  
Kampfen

Kampfen  
Kampfen

WINEGG  
MAKLER

