Kalvarienberggasse 42/25, 1170 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56364

# Klimatisierte Dachgeschosswohnung mit großzügiger Dachterrasse | LUFT-WÄRME-PUMPE

Ihr Ansprechpartner

**Manuel Wagner**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

manuel.wagner@riwog.at

www.riwog.at

# Klimatisierte Dachgeschosswohnung mit großzügiger Dachterrasse | LUFT-WÄRME-PUMPE

In Hernals und nur **wenige Gehminuten von der Josefstadt** entfernt, wird ein gesamtes Zinshaus mit insgesamt **18 Einheiten komplett revitalisiert und ausgebaut**. Im Zuge der Sanierung wurden eine **zentrale Heizanlage mittels Luft-Wärme-Pumpe** und ein **Personenlift** eingebaut. Ab dem **3. Stock konnten zusätzlich zwei Geschosse** komplett neu errichtet werden, welche sich durch die aufwändige Glaskonstruktion elegant dem Gründerzeit-Haus anpassen.

Alle Wohnungen verfügen über wertige Echtholzparkettböden, mehrfach verglaste Fenster, Fußbodenheizung sowie neu gestaltete Bäder/WC´s in zeitlosem Design.

In **Näherer Umgebung** finden sich große **Supermärkte (Billa, Hofer, Interspar)**, eine Vielzahl an **Sport- und Erholungsmöglichkeiten** (wie z.B. **Pezzlpark**, dem Postsportplatz, das Engelmann mit Kunsteislaufbahn u. Rasenplatz, Plus Bowlingcenter) sowie für eine **optimale medizinische Versorgung** ist das Wiener **AKH**, welches nur wenige Minuten entfernt liegt. Weiters befinden sich in der Nachbarschaft mehrere Kindergärten, Volks- u. Kooperative Mittelschulen sowie das Parhamergymnasium.

Die **öffentliche Anbindung** ist aufgrund der **U6 Station Alserstraße** hervorragend, welche auch einen Knotenpunkt für Bus sowie Straßenbahn darstellt. In **10 Minuten** erreicht man mit der **Linie 43** direkt am **Schottentor** und bis zum **Stephansplatz** lediglich ein kleiner Fußweg.

Zudem wird durch den geplanten **U-Bahnbau der Linie U5** (Fertigstellung geplant 2032) am **Elterleinplatz**, nur 3 Gehminuten entfernt, die Lage zusätzlich aufgewertet und somit eine **direkte Verbindung** zum **Karlsplatz** sowie der **Wiener Kärnter Straße** hergestellt.

**PROJEKTÜBERSICHT**

- 19 Einheiten | 1 Tierarztpraxis - 19 Eigentumswohnungen (revitalisierter Altbau sowie DG-Ausbau)
- Wohnflächen zwischen 30m² und 106m²
- vielfältige 1-3 Zimmer Konzepte teils mit Freifläche in Form von Terrasse und Balkonen

**Bei dem Objekt handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung im 2. Dachgeschoss, welche barrierefrei zugänglich, mit einer südwestseitigen Terrasse und einer 360 Grad Dachterrasse ausgestattet ist.**

Da sich das **Projekt in der Bauphase** befindet, sind die im **Expose ersichtlichen Bilder Symbolfotos**, welche die **bereits fertiggestellten Wohnungen in einem Referenzprojekt zeigen** und die Ausstattung veranschaulichen sollen. Weitere Bilder folgen in Kürze.

**Besichtigungen der Baustelle sind in Absprache mit der Bauleitung möglich und ich freue mich hierzu auf Ihre Terminvorschläge.**

Die **Fertigstellung ist mit 3. Quartal 2026** angesetzt.

**Öffentliche Anbindung**: **U6 Alserstraße, Linie 43**
**Kaufpreis:**

EUR 670.000,--

**Nebenkosten:**

Betriebskosten werden noch bekanntgegeben
Vertragserrichtungsgebühr: 1,5% + 20%USt + Barauslagen Details siehe Nebenkostenübersicht
**Provision: €24.120,-- (3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt)**

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!
In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 65,5 m² |
| Terrassenfläche: | ca. 39,81 m² |
| Etage: | 2. DG |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Keller: | 1 |
| Terrassen: | 2 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| Schlüsselfertig: | Ja |
| Beziehbar: | 3. Quartal 2026 |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum geplant |
| Mobiliar: | Bad |
| Heizung: | Zentralheizung |
| Lagebewertung: | sehr gut |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Ausrichtung: | Nordwesten |
| Letzte Sanierung: | 2025 |
| Energieausweis: | |
| Gültig bis: | 04.05.2036 |
| HWB: | B 40,6 kWh/m²a |
| fGEE: | A 0,82 |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe |
| Belüftung: | Klimaanlage |
| Balkon: | Südbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse |

| | |
|---|---|
| WCs: | Toilette |
| Bad: | Dusche |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Extras: | U-Bahn-Nähe, Fahrradraum |

# Preisinformationen

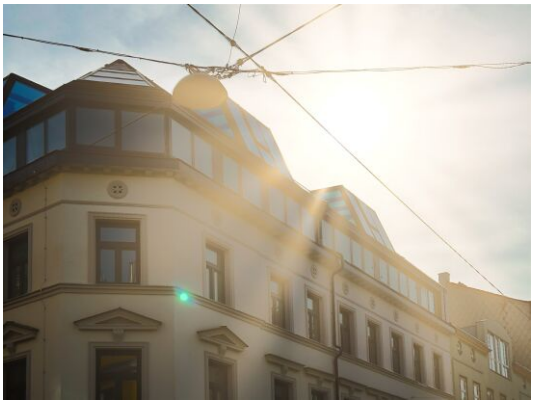
| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 670.000,00 € |

| | |
|---|---|
| Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Provision: | 24.120,00 € inkl. 20% USt. |

# Weitere Fotos

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

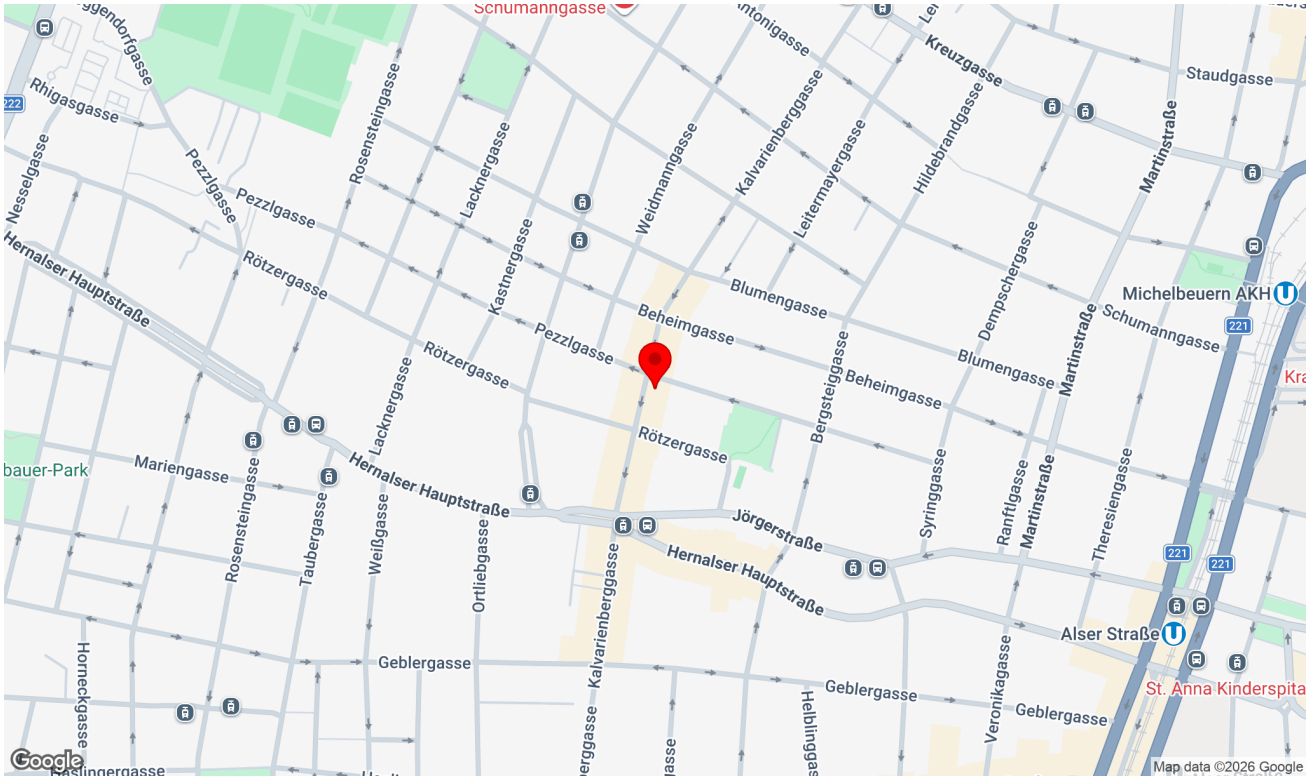
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# Lage

Kalvarienberggasse 42/25, 1170 Wien




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 150 m |
| Apotheke | 175 m |
| Klinik | 150 m |
| Krankenhaus | 925 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 150 m |
| Bäckerei | 50 m |
| Einkaufszentrum | 125 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 175 m |
| U-Bahn | 725 m |
| Straßenbahn | 175 m |
| Bahnhof | 725 m |
| Autobahnanschluss | 3.150 m |

### Kinder & Schulen

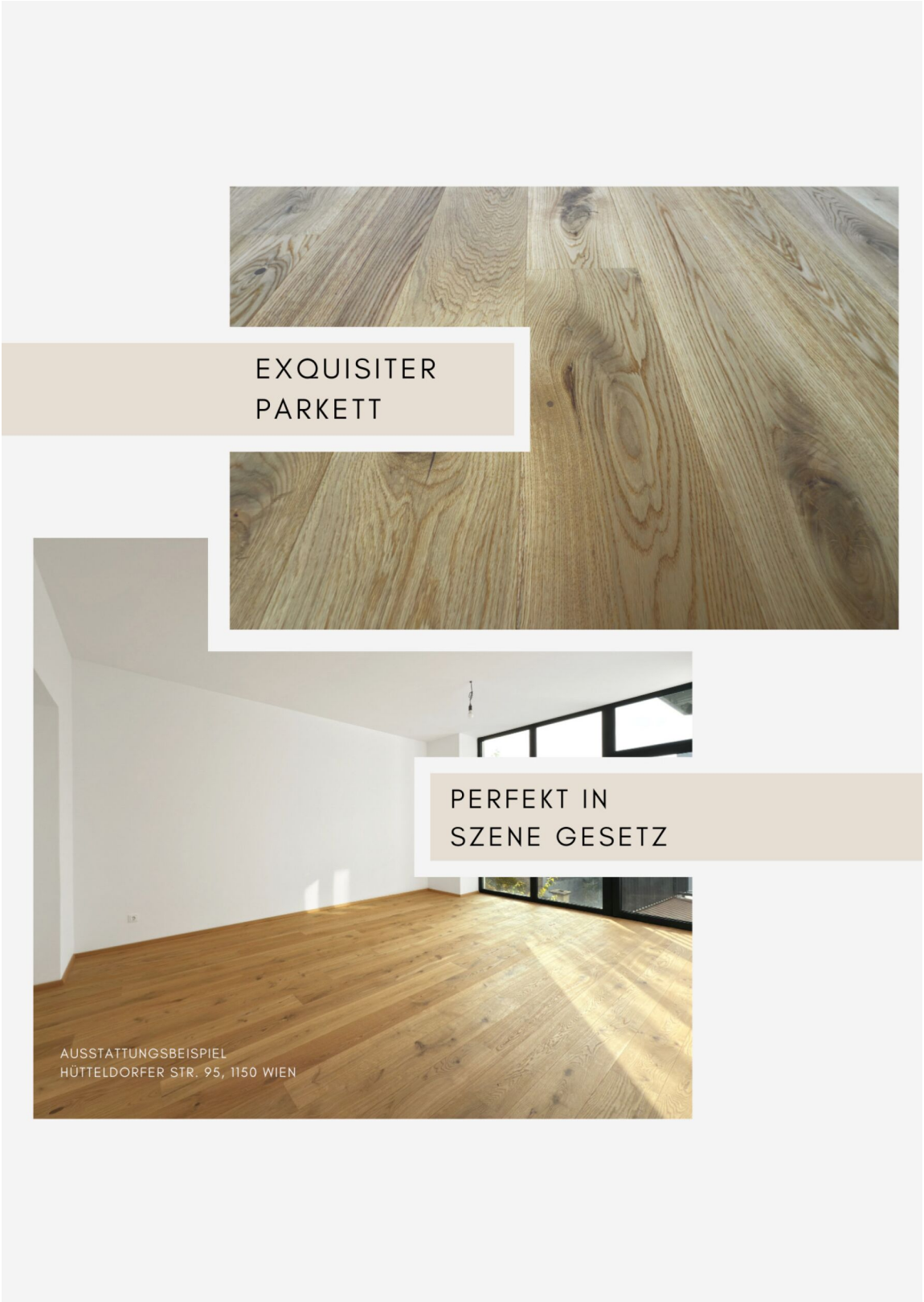
| | |
|---|---|
| Schule | 100 m |
| Kindergarten | 150 m |
| Universität | 800 m |
| Höhere Schule | 950 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 150 m |
| Bank | 150 m |
| Post | 150 m |
| Polizei | 150 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne


EXQUISITER
PARKETT
PERFEKT IN
SZENE GESETZ
AUSSTATTUNGSBEISPIEL
HÜTTELDORFER STR. 95, 1150 WIEN

RIWOG

ZEITLOSES
DESIGN

HOCHWERTIG
VERARBEITET

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

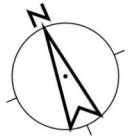
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

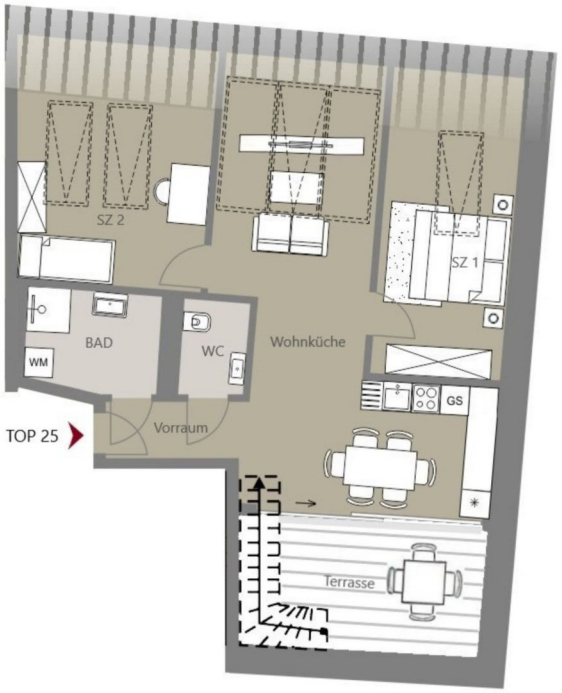
# Kalvarienberggasse 42, 1170 Wien

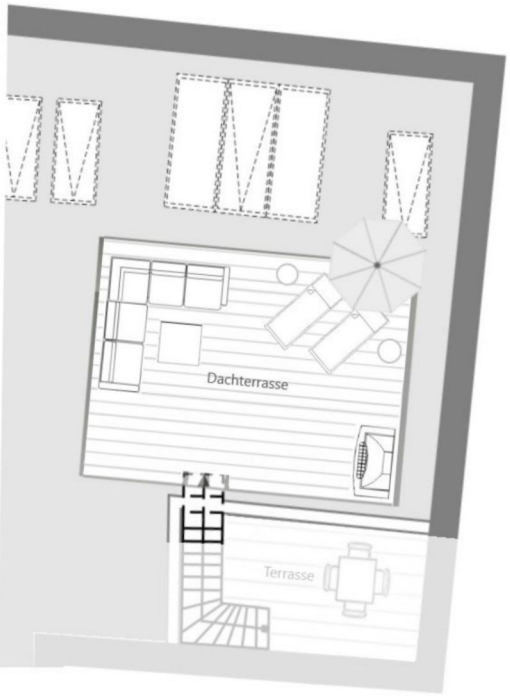
| 2.DG | |
|---|---|
| Wohnküche: | 27,34m² |
| Vorraum: | 3,04m² |
| BAD: | 4,69m² |
| WC: | 2,18m² |
| SZ1: | 13,48m² |
| SZ2: | 14,77m² |
| Terrasse: | 11,95m² |

| DT | |
|---|---|
| Dachterrasse: | 27,86m² |

| | |
|---|---|
| WNFL.gesamt: | 65,50m² |
| Terrasse: | 11,95m² |
| Dachterrasse: | 27,86m² |




Planstand: 05.12.2024

Wohnung (Neubau) - Top 25 - 2. Dachgeschoss

Unverbindliche Plankopie: Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestand des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben Symbolhaften Charakter. Die Größen sind circa– Angaben, entnommen aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Druck– und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich gedingte Änderungen Vorbehalten.

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

## Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

### Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886
**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917
**E-Mail** info@awfs.at