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
Kellerfläche:	ca. 5,25 m²
Terrassenfläche:	ca. 38,62 m²
Etage:	2. DG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1
Terrassen:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	4. 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

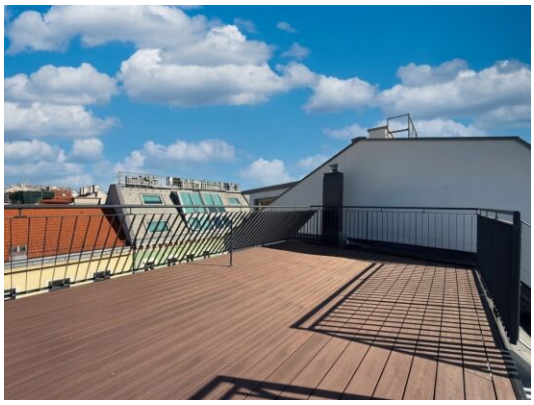
Ausstattung

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

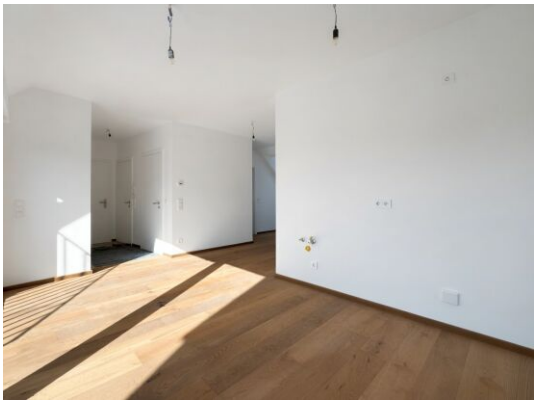
Kaufpreis:	670.000,00 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	24.120,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos





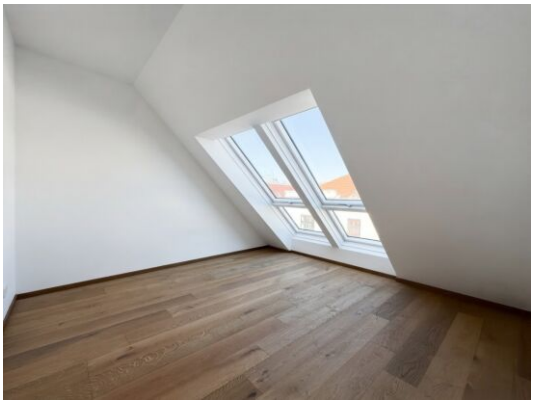








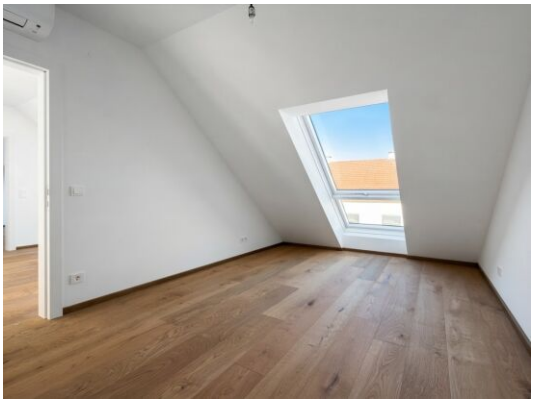




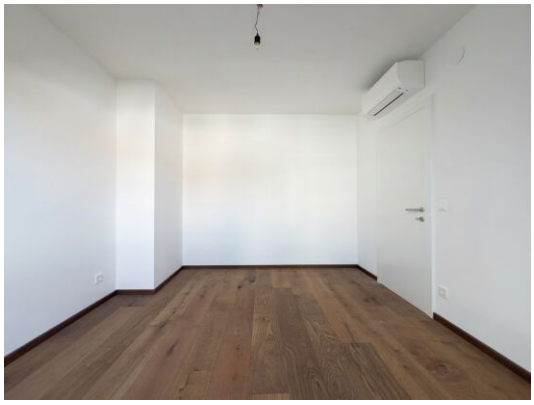


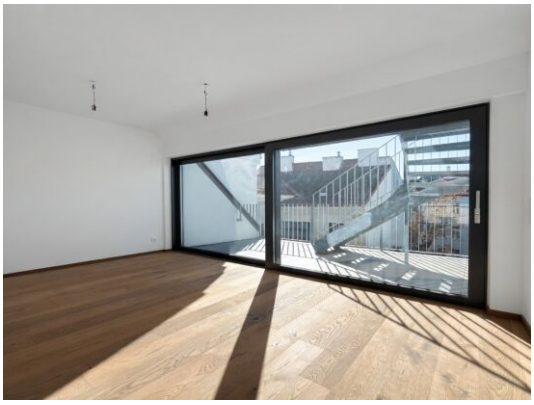




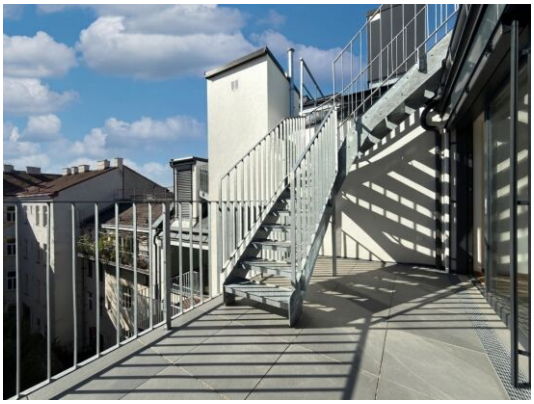


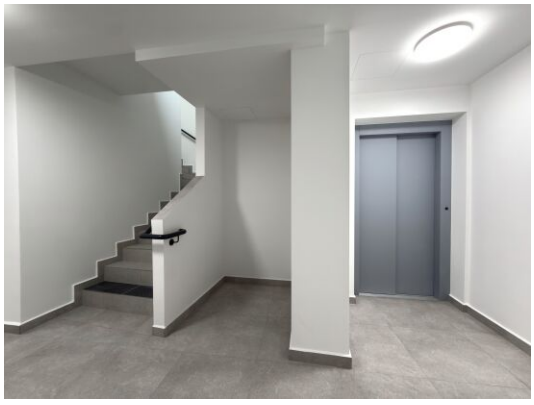
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

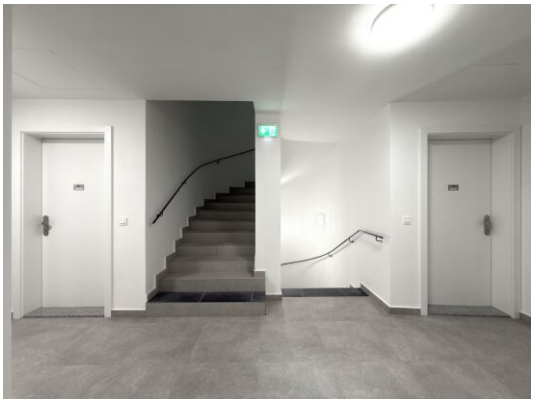












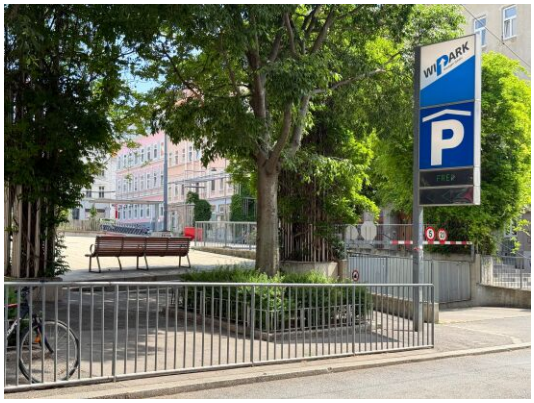
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







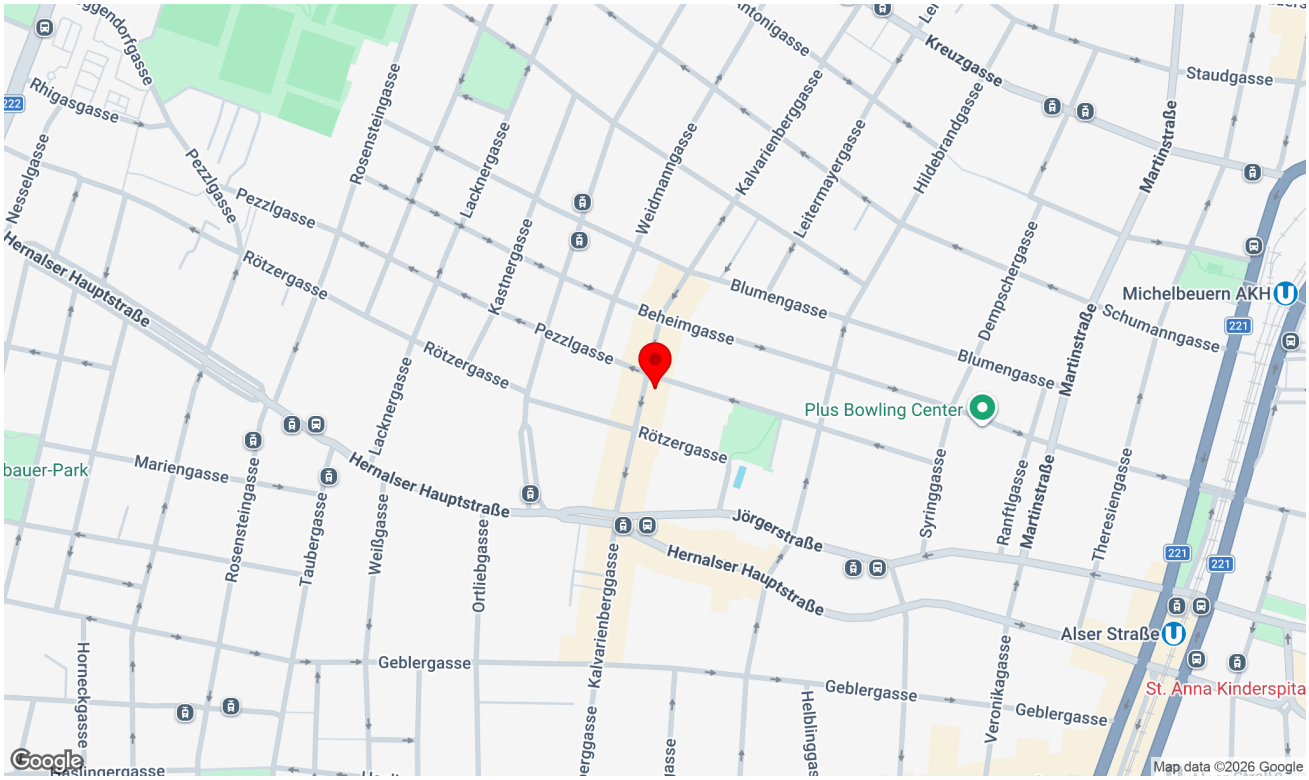

EINKAUFSZENTRUM


WIPARK
P


WIPARK
P

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

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

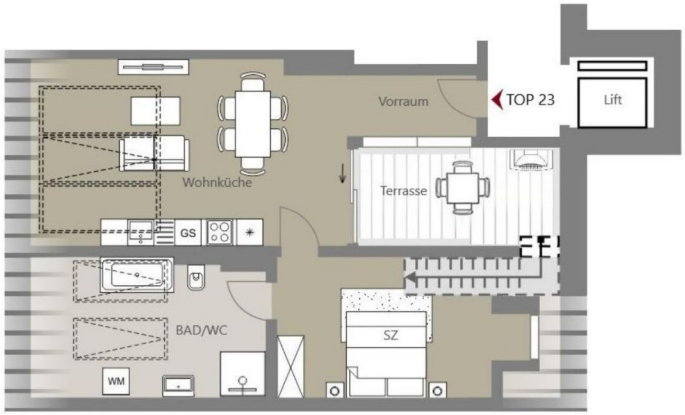
Wohnküche:	27,34m²
Vorraum:	3,04m²
BAD:	4,69m²
WC:	2,18m²
SZ1:	13,48m²
SZ2:	14,77m²
Terrasse:	11,71m²

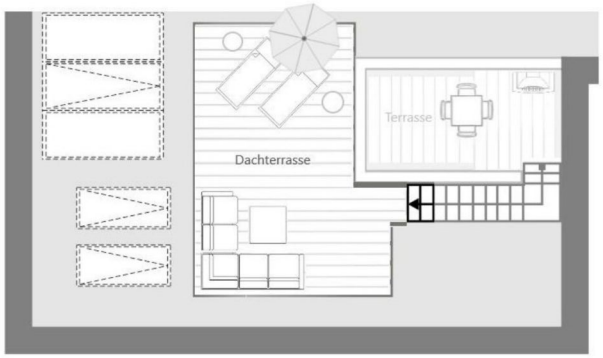
DT

Dachterrasse:	26,91m²

WNFL. Gesamt:	**65,50m²**
Terrasse:	**11,71m²**
Dachterrasse:	**26,91m²**
Kellerabteil ER.7	**5,25m²**

Planstand: 08.04.2026





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 bedingte Änderungen vorbehalten.

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