

Kalvarienberggasse 42/1, 1170 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56417

Kalvarienberggasse 42



Ihr Ansprechpartner

Manuel Wagner

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 676 / 96 89 777

manuel.wagner@riwog.at

www.riwog.at

Kalvarienberggasse 42



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 Kärntner 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 barrierefreie 1-Zimmerwohnung im Erdgeschoß mit großzügiger Terrasse.

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 2. Quartal 2026** angesetzt.

Öffentliche Anbindung: U6 Alserstraße, Linie 43

Kaufpreis:

EUR 295.000,-

Nebenkosten:

Betriebskosten werden noch bekanntgegeben

Vertragserrichtungsgebühr: 1,5% + 20%USt + Barauslagen Details siehe Nebenkostenübersicht

Provision: €10.620,-- (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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tig

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 41,84 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca. 12,58 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Etage:	EG	Beziehbar:	Sommer 2026
Zimmer:	1	Eigenumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Mobiliar:	geplant
WCs:	1	Heizung:	Bad
Keller:	1	Lagebewertung:	Zentralheizung
Terrassen:	1	Bauart:	sehr gut
		Zustand:	Altbau
		Ausrichtung:	Erstbezug
		Letzte Sanierung:	Nordwesten
			2025

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	295.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	10.620,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos



Ausstattungsbeispiel Projekt Hüttdorfer Str. 95, 1150 Wien



Ausstattungsbeispiel Projekt Hüttdorfer Str. 95, 1150 Wien



Ausstattungsbeispiel Projekt Hüttdorfer Str. 95, 1150 Wien



Ausstattungsbeispiel Projekt Hüttdorfer Str. 95, 1150 Wien



Ausstattungsbeispiel Projekt Hüttdorfer Str. 95, 1150 Wien



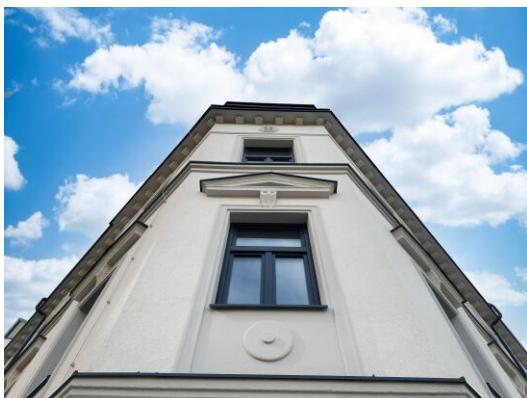
Ausstattungsbeispiel Projekt Hüttdorfer Str. 95, 1150 Wien



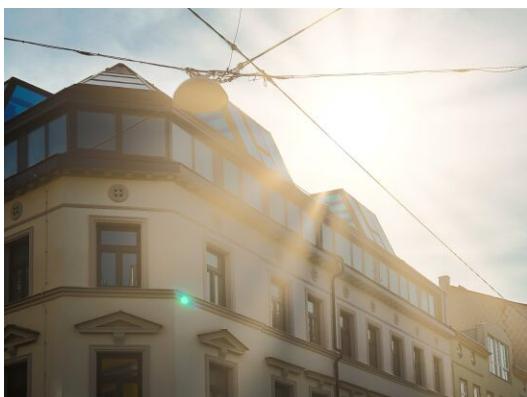
Ausstattungsbeispiel Projekt Hüttdorfer Str. 95, 1150 Wien



Ausstattungsbeispiel Projekt Hüttdorfer Str. 95, 1150 Wien

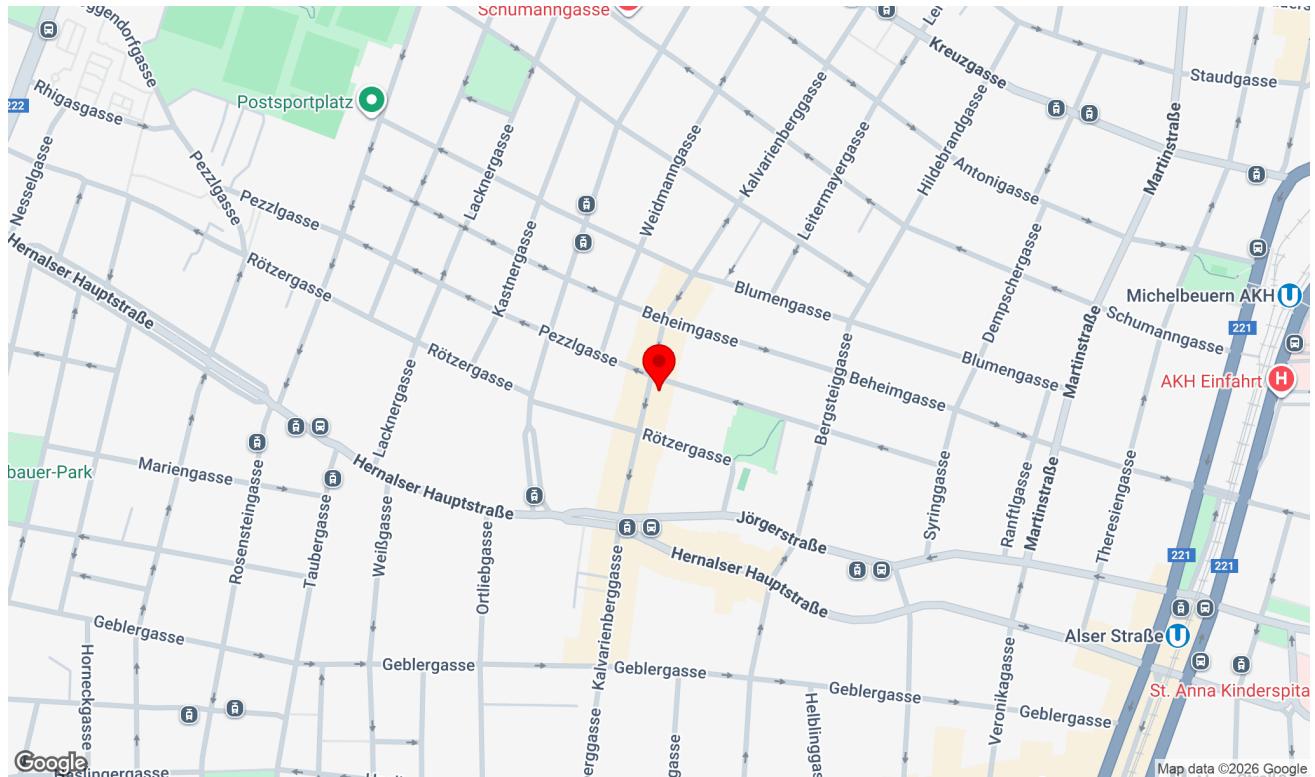


Ausstattungsbeispiel Projekt Hüttdorfer Str. 95, 1150 Wien



Lage

Kalvarienberggasse 42/1, 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

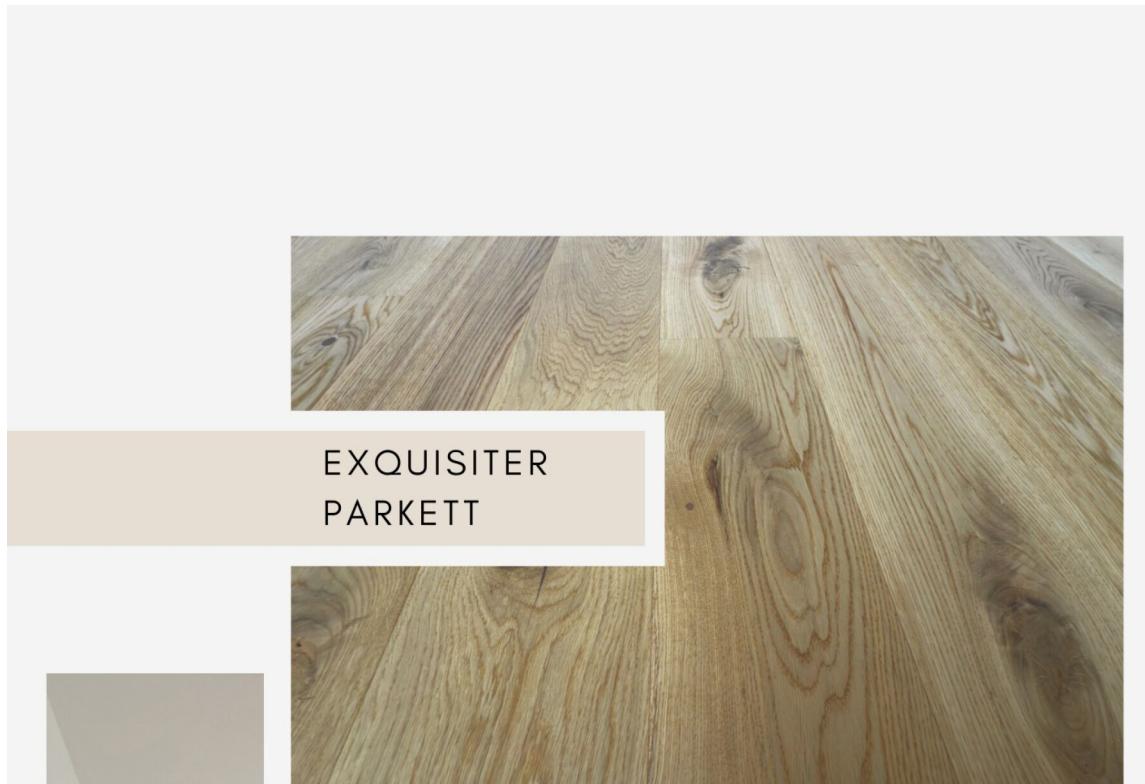
Schule	100 m
Kindergarten	150 m
Universität	1.250 m
Höhere Schule	950 m

Sonstige

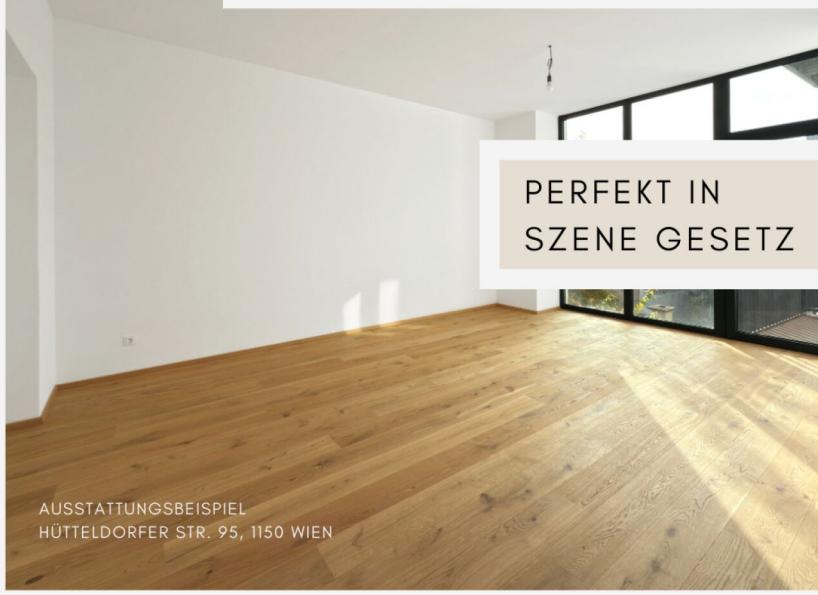
Geldautomat	150 m
Bank	150 m
Post	150 m
Polizei	150 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



EXQUISITER
PARKETT



PERFEKT IN
SZENE GESETZ

AUSSTATTUNGSBEISPIEL
HÜTTENDORFER STR. 95, 1150 WIEN

The collage features several images of bathroom fixtures and a full bathroom interior:

- A close-up of a chrome faucet and handle.
- A white rectangular sink mounted on a wall.
- A white toilet seat with two circular flush buttons, labeled "GEBERIT".
- A small inset image of a white rectangular sink with a chrome faucet.
- A large photograph of a modern bathroom with beige tiles, featuring a white bathtub, a white floating sink, and a toilet.
- Text overlays: "ZEITLOSES DESIGN" positioned between the faucet and the toilet, and "HOCHWERTIG VERARBEITET" positioned next to the toilet.
- Text at the bottom left of the main image: "AUSSTATTUNGSBEISPIEL HÜTTELDORFER STR. 95, 1150 WIEN".

Kalvarienberggasse 42, 1170 Wien

Wohn-/Schlafz.: 30,85m²
 Küche: 4,76m²
 BAD/WC: 6,23m²

WNFL_gesamt: 41,84m²
 Balkon: 12,58m²



Planstand: 05.12.2024

Wohnung (Altbau)

Top 1 - Erdgeschoß

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.

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