EIN MEISTERWERK DES ALTBAU-CHARMES – NEU SANIERTE 3-ZIMMER TRAUMWOHNUNG IN BEGEHRTER LAGE NÄHE U6 JÄGERSTRAßE - 20. BEZIRK

Objektnummer: 4579

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

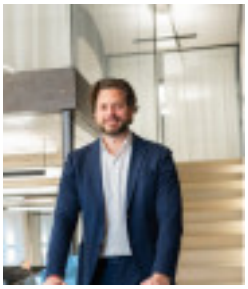
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burghardtgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,13 m²
Nutzfläche:	66,13 m²
Gesamtfläche:	66,13 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 171,66 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	165,33 €
USt.:	16,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



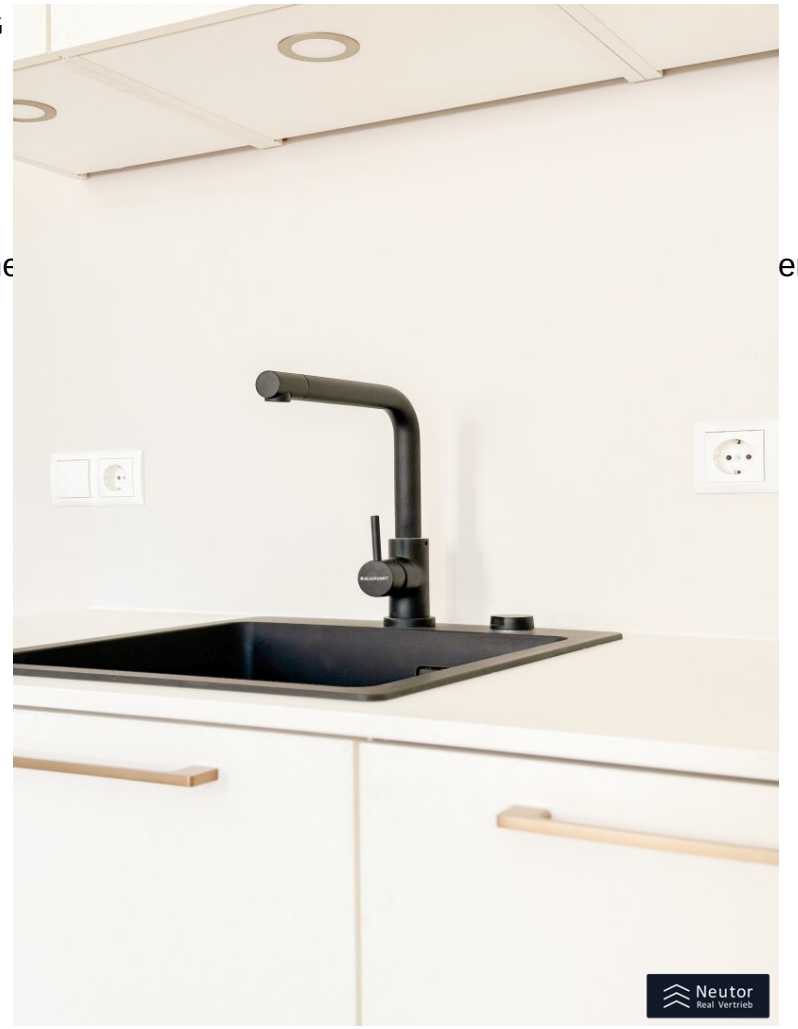
Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH

Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +4315323730
H +436504440651

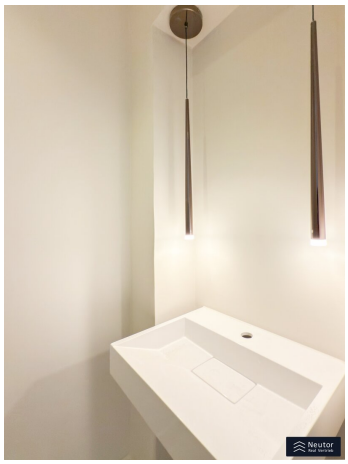
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

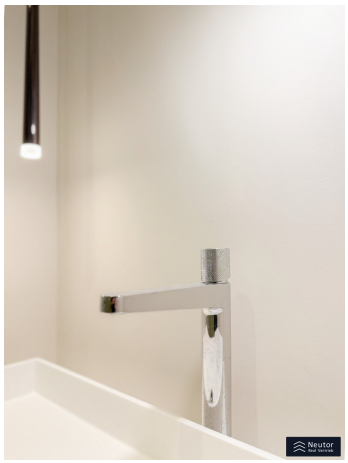
Neutor
Real Vertrieb

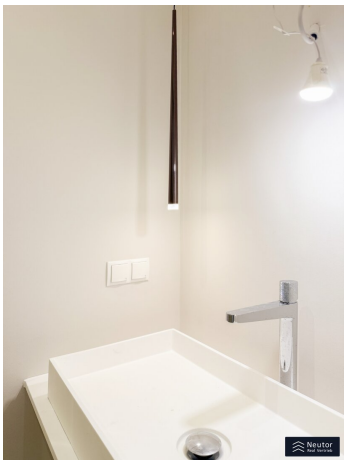


Neutor
Real Vertrieb

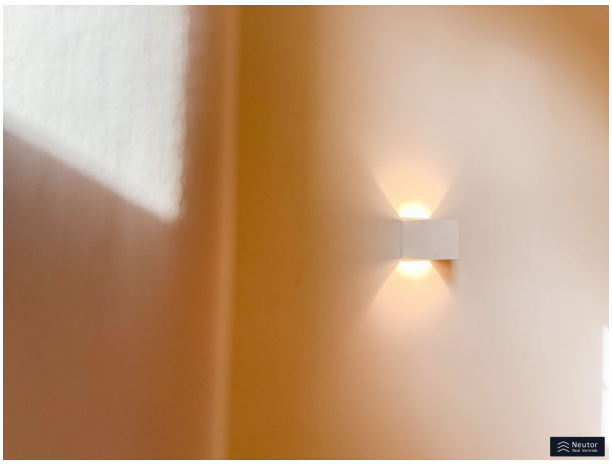
Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb





Neutor
Real Vertrieb



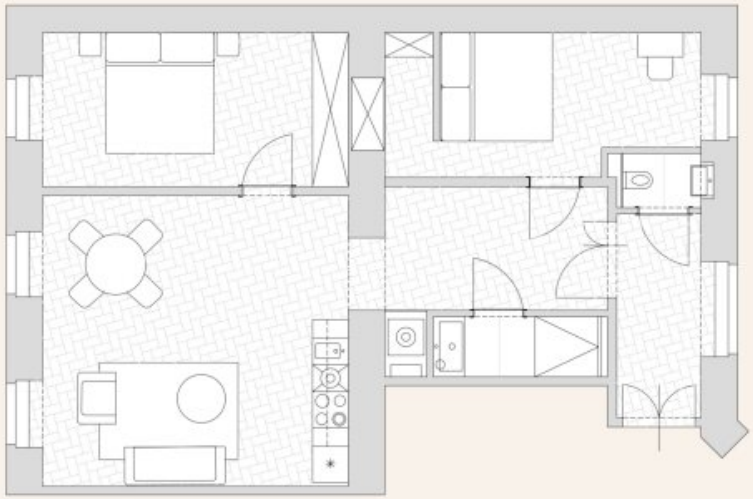
Neutor
Real Vertrieb

Overview
07:59
Ok
Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb



Unverbindliche Plankopie. Alle Gegenstände haben symbolischen Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nur teilweise enthalten. Planstand 04.04.2025

0 1 2 3 4 5m

Neutor
Real Vertrieb

Objektbeschreibung

Einziehen & Wohlfühlen

Schon beim Betreten dieser Wohnung spürt man den Charme der frisch renovierten Altbau-Substanz. Die wunderschönen, neuen Flügeltüren im Altwienstil verleihen den Räumen einen Hauch von Eleganz, während die geschmackvolle Modernisierung für höchsten Wohnkomfort sorgt.

Vom Eingangsbereich aus geht es direkt in alle Räume – die Wohnküche lädt zum Kochen ein, das moderne Badezimmer mit Dusche und das separate WC bieten Komfort und Funktionalität. Die Wohnküche strahlt mit seinen hohen Decken und den klassischen Flügeltüren eine einladende Atmosphäre aus. Direkt daneben das gemütliche Schlafzimmer, das Ruhe und Geborgenheit verspricht.

Eckdaten:

- Wohnnutzfläche: ca. 66,13 m2
- Zimmer: 3
- Küche: ja, mit Einbauküche
- Badezimmer: 1, mit stilvoller Dusche
- Waschmaschinenanschluss separat in der Abstellnische
- WC: separat mit Handwaschbecken
- Stock: 2
- Heizung: Gas, Etagenheizung, Fußbodenheizung
- Fenster: 3-Fach Isolationsfenster

- Fahrradabstellplatz: im Innenhof

- Lift: nein

Beschreibung:

Stellen Sie sich vor, Sie betreten Ihr neues Zuhause – eine frisch sanierte Altbauwohnung im 2. Stock eines charmanten Gründerzeithauses, wo jedes Detail mit Bedacht und Liebe gestaltet wurde. Schon beim Eintreten empfängt Sie eine neue Sicherheitseingangstür, die nicht nur Schutz verspricht, sondern auch einen ersten Eindruck von modernem Stil vermittelt. Die Wohnung öffnet sich in eine Welt aus Licht und Wärme, dank ihrer perfekten Ost-West-Ausrichtung, die den Tag mit sanftem Morgenlicht beginnt und ihn mit goldenen Sonnenuntergängen ausklingen lässt.

Das Herzstück dieses Zuhauses ist die großzügige Wohnküche, die sich gegen Westen erstreckt. Hier genießen Sie einen weitläufigen Blick, der die Seele beruhigt, während Sie in der nagelneuen Einbauküche kulinarische Meisterwerke zaubern oder einfach mit Ihren Liebsten verweilen. Zwei weitere Zimmer, ruhig und ostseitig und westseitig gelegen, schenken Ihnen Rückzugsorte voller Frieden – sei es für erholsamen Schlaf, konzentriertes Arbeiten oder kreative Momente. Unter Ihren Füßen erstreckt sich ein edler Fischgrät-Parkettboden, der mit seiner zeitlosen Eleganz jeden Raum veredelt, während die moderne Fußbodenheizung mit Einzelsteuerung für wohlige Wärme sorgt, genau so, wie Sie es wünschen.

Das Badezimmer ist ein kleines Paradies: Eine stilvolle Dusche, umgeben von großflächigen, hochwertigen Fliesen, lädt zum Entspannen ein, während das separate WC mit Handwaschbecken den Alltag praktisch und elegant ergänzt. Beide Nassräume strahlen in luxuriösem Glanz und vereinen Funktionalität mit Ästhetik. Drei-fach-Isolationsfenster im klassischen Altwiener Stil rahmen die Welt draußen ein, halten die Wohnung warm und die Stadtgeräusche fern. Und für den perfekten Komfort? Eine clevere Nische verbirgt den Waschmaschinenanschluss und die Therme, sodass nichts die harmonische Optik stört.

Kosten:

Kaufpreis: € 395.000,-

Betriebskosten: € 324,53,- inkl. Rep-Rücklage, Darlehn und USt.

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

Lage & Umgebung:

Die Burkhartgasse liegt im Herzen von Brigittenau, dem 20. Bezirk Wiens – ein Viertel, das lebendige Urbanität mit wohltuender Ruhe vereint. Versteckt in einer beschaulichen Seitenstraße eines historischen Gründerzeithauses, bietet dieser Standort die ideale Mischung aus Stadtflair und Entspannung. Der Alltag liegt Ihnen zu Füßen: Supermärkte, Bäckereien und Apotheken erreichen Sie in nur 4-8 Gehminuten. Für Familien ein Plus: Kindergärten sind ab 350 Metern und Schulen ab 700 Metern fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist unschlagbar – die U6-Station Jägerstraße liegt nur etwa 300 Meter entfernt, und die Straßenbahnlinien am Friedrich-Engels-Platz (300 Meter) bringen Sie im Handumdrehen ins Stadtzentrum oder an Ihr nächstes Ziel. Hier leben Sie zentral und dennoch entspannt, mit ganz Wien in Reichweite.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap