

**City-Apartment // Burggasse // 1070 Wien - Ihr neues  
Zuhause auf 51m²!**



**Objektnummer: 6457/266**

**Eine Immobilie von Vizuite Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien,Neubau
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,87 €
<b>Heizkosten:</b>	62,51 €
<b>USt.:</b>	26,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Diego Vizuite

VIZUETE Immobilien GmbH  
Hauptstraße 3  
2371 Hinterbrühl

T 0660/7773377  
H +43 664 470 99 61

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



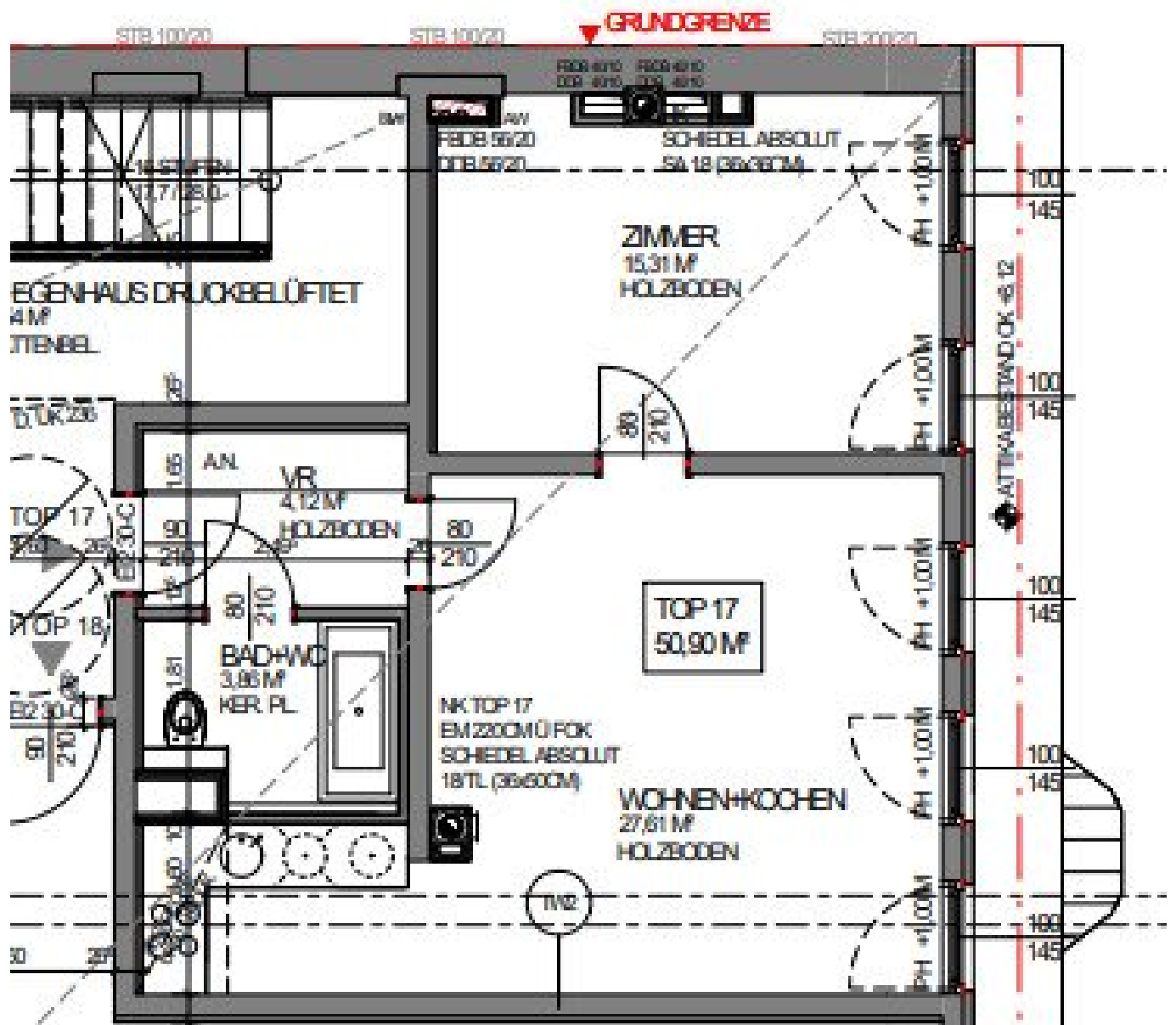












## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im beliebten **7. Bezirk** und bietet auf **50,90 m²** eine ideale Kombination aus urbanem Lebensgefühl und gemütlichem Rückzugsort.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, die eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit moderner Küche bildet das Herzstück der Wohnung – perfekt, um Gäste zu empfangen oder entspannte Abende zu genießen. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Erholung.

Dank der zentralen Lage im trendigen Neubau-Viertel profitieren Sie von einer **hervorragenden Infrastruktur**: zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturelle Highlights befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie öffentliche Verkehrsanbindungen, die Sie rasch in alle Teile der Stadt bringen.

### AUFSTELLUNG KOSTEN (monatlich):

Rücklage: € 28,20

BK exkl. MwSt.: € 152,87

BK inkl. MwSt.: € 168,16

BK Kaltwasser exkl. MwSt.: € 9,75

BK Kaltwasser inkl. MwSt.: € 10,73

Warmwasser-Akonto exkl. MwSt.: € 26,32

Warmwasser-Akonto inkl. MwSt.: € 28,95

Heizkosten-Akonto exkl. MwSt.: € 36,19

Heizkosten-Akonto inkl. MwSt.: € 43,43



Gesamt-Kosten exkl. MwSt.: € 253,33

**GESAMT-KOSTEN inkl. MwSt.: € 279,47**

Stand der Rücklagen per 31.12.2025: € 24.551,06

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Anleger, die ein Zuhause mit urbanem Flair suchen.

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap