

## **Wunderschön sanierte 4-Zimmer-Wohnung in Toplage**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21576**

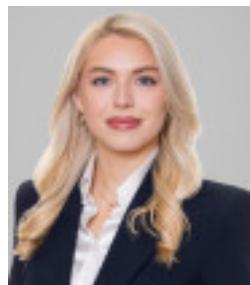
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burggasse 119
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	811.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

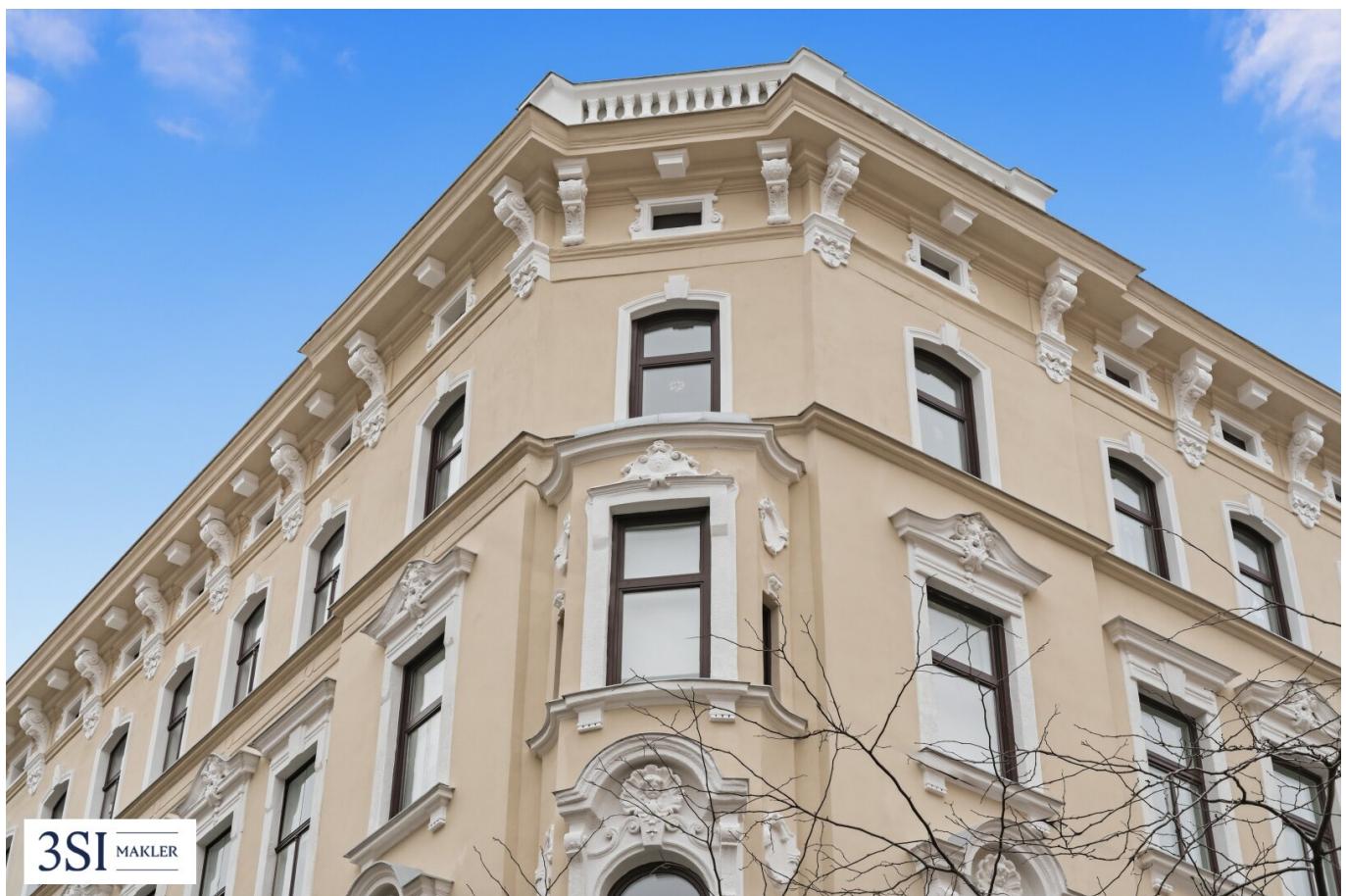
T +43 1 607 58 58 - 81  
H +43 660 87 06 257  
F +43 1 607 55 80











3SI MAKLER

Burggasse 119

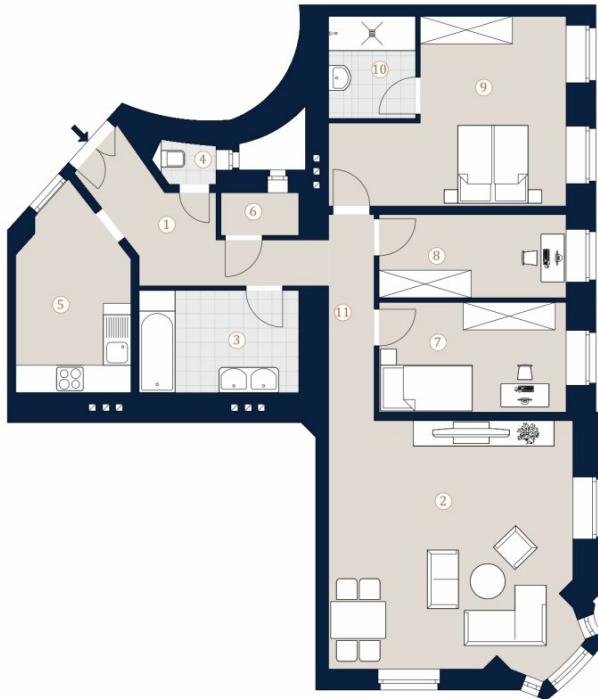
1070 Wien

Top 10 • 2. OG

Wohnfläche 99,20m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Küche
- 6 AR.
- 7 Zimmer 1
- 8 Zimmer 2
- 9 Zimmer 3
- 10 Bad
- 11 Vorraum

Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100

0

5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1900 vereint den klassischen Altbau-Charme mit urbanem Lebensgefühl in einer der begehrtesten Lagen Wiens – in unmittelbarer Nähe der Mariahilfer Straße. Das Objekt verbindet historischen Flair mit urbaner Dynamik und stellt eine attraktive Wohn- und Investmentmöglichkeit im Herzen des 7. Bezirks dar.

In diesem liebevoll aufgefrischten Zuhause erwartet Sie ein harmonisches Zusammenspiel aus modernem Wohnkomfort und gepflechter Substanz.

Der Eingangsbereich und das gesamte Stiegenhaus präsentieren sich nach einer umfassenden Sanierung in neuem Glanz: erneuerte Fliesen, hochwertige Bodenarbeiten und frisch ausgemalte Allgemeinflächen schaffen ein einladendes Erscheinungsbild. Darüber hinaus wurde auch die Fassade vollständig erneuert und rundet das gepflegte Gesamtbild des Hauses ab.

Ein besonderes Highlight stellen die neu errichteten hofseitigen Balkone dar: Die großzügigen Balkone erweitern den privaten Wohnraum ins Freie und eröffnen einem einzigartigem Grünblick. Diese Ergänzung schafft nicht nur zusätzlichen Wohnkomfort, sondern steigert auch nachhaltig die Aufenthaltsqualität – ein wertvoller Rückzugsort mitten im urbanen Umfeld.

Besonderes Augenmerk wurde darauf gelegt, den Charakter des Hauses zu bewahren, während gleichzeitig eine behagliche Wohnatmosphäre geschaffen wurde, die den heutigen Ansprüchen gerecht wird. Ob als gemütliches Familiendomizil oder als wertbeständige Kapitalanlage – dieses Haus ist bereit für einen neuen Lebensabschnitt.

Im Zuge des kommenden Dachgeschoßausbaus wird vom Verkäufer die Errichtung eines modernen Personenlifts zugesichert.

## Lage

Das historische Wiener Zinshaus in der Burggasse 119 verkörpert Kultur, Beständigkeit und Lebensqualität auf einzigartige Weise. Die Lage der Liegenschaft zeichnet sich durch die ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf, wie für die abendliche Unterhaltung, binnen weniger Minuten sind Sie in der Neubaugasse bzw. in der Mariahilfer Straße. Im Sommer genießen Sie in Lokalen gemütlich eine Tasse Kaffee oder einen Aperol Spritz auf der Terrasse, im Winter lädt der beliebte Spittelberg zum Weihnachtsmarkt ein - lassen Sie sich verzaubern vom 7. Wiener Gemeindebezirk.

Öffentliche Anbindung:

- U-Bahn U6

- Buslinien 13A, 48A, 57A
- Straßenbahn 5, 6, 9, 49

Lassen Sie sich von dieser hochwertigen Wohnung in ausgezeichneter Lage überzeugen!

## Top 10

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß in der Burggasse 119 im 7. Wiener Gemeindebezirk, einem lebendigen und beliebten Viertel. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Fußgängerfrequenz, zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants aus, was für eine hohe Sichtbarkeit sorgt. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die U-Bahn-Stationen U3 „Zieglergasse“ und U6 „Gumpendorfer Straße“, die eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr bieten.

Beim Betreten der Wohnung befindet sich gleich links ein praktischer Abstellraum, rechts davon die separate Küche. Im Anschluss liegt, ebenfalls auf der rechten Seite, das modern gestaltete Badezimmer mit Dusche. Direkt gegenüber befindet sich ein eigenes WC.

Linker Hand, nach dem WC, eröffnet sich ein großzügiges Schlafzimmer mit viel Platz und angenehmer Wohnatmosphäre. Rechts daneben befindet sich ein zusätzlicher Raum, ideal nutzbar als Homeoffice, begehbarer Garderobe oder vielseitiger Mehrzweckraum. Ein weiteres, hochwertig ausgestattetes Badezimmer schließt sich an.

Den krönenden Abschluss bildet das wunderschöne Wohnzimmer auf der rechten Seite der Wohnung. Durch seine Lage in der Hausecke ist es dank zahlreicher Fenster vollständig lichtdurchflutet und bietet ein außergewöhnlich angenehmes Raumgefühl.

Die gesamte Wohnung ist mit edlem Eichenparkett im Fischgrätmuster ausgestattet. Türen und Fenster wurden im klassischen Altbaustil erneuert und unterstreichen den besonderen Charme dieser Immobilie. Als Erstbezug nach umfassender Sanierung verbindet dieses Objekt historische Eleganz mit modernem Wohnkomfort – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie

die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m  
Apotheke <100m  
Klinik <175m  
Krankenhaus <1.425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <300m  
Universität <575m  
Höhere Schule <350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <275m

### **Sonstige**

Geldautomat <350m  
Bank <350m  
Post <350m  
Polizei <300m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <125m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <125m

Autobahnanschluss <4.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap