

## **Stilvoller Erstbezug: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit privater Freifläche**



**Objektnummer: 21634**  
**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:	78,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	591.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Häring

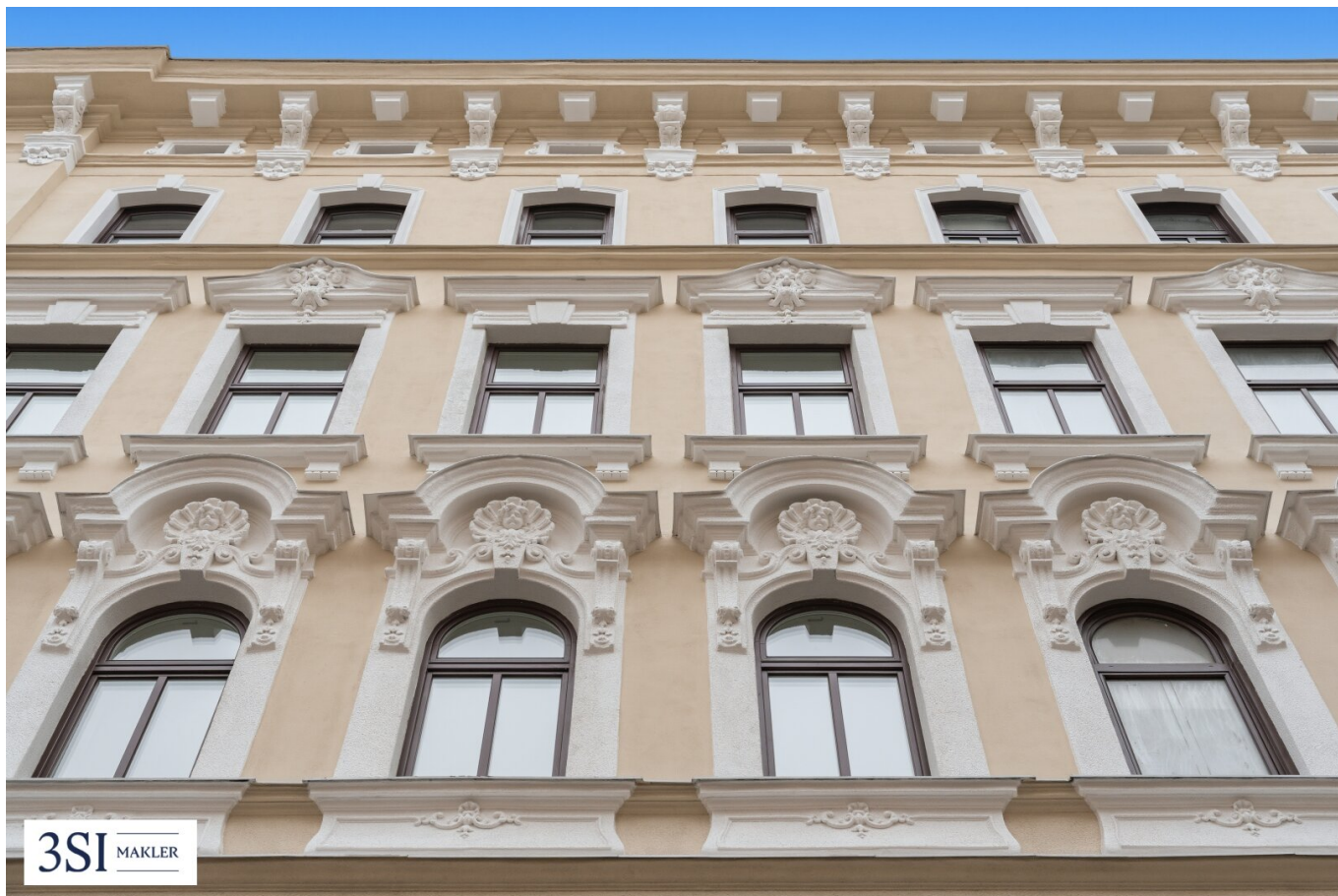
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461  
F +43 1 607 55 80

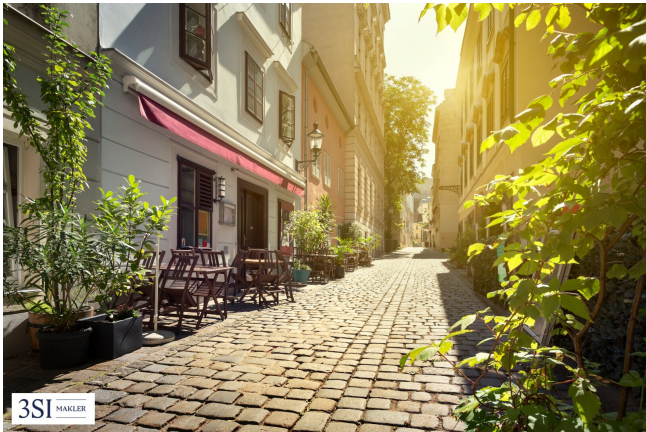










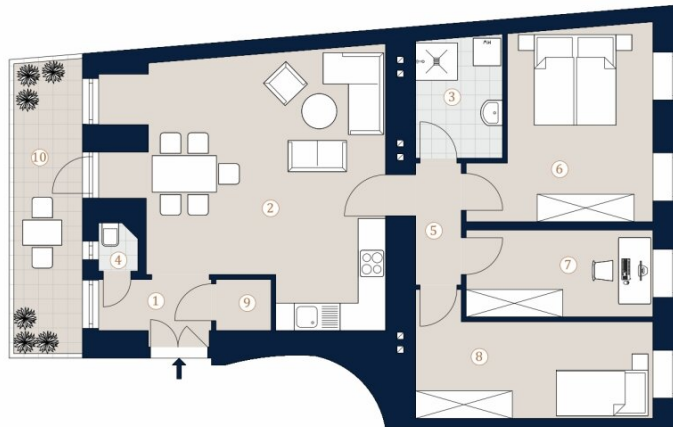


Burggasse 119  
1070 Wien

Top 8 • 1. OG

Wohnfläche 70,17 m<sup>2</sup>  
Loggia 11,21 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Vorraum
- 6 Zimmer 1
- 7 Zimmer 2
- 8 Zimmer 3
- 9 AR
- 10 Loggia



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtag: 1.1.2024.

## 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 gepflegter 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!

### **Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

- Vorraum
- hofseitige Loggia
- Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodenebener Dusche und WC
- separates WC

**Bei den angeführten Bildern handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertig sanierten Wohnung mit selber Ausstattung im Haus.**

### **Highlights Ausstattung**

- Nach modernsten Standards renoviert
- Eiche Vollholz -Parkettboden / Fischgrät Verlegung
- moderne Decken- und Wandbeleuchtung

- hochwertige Sanitär- & Badausstattung
- Großformat Feinsteinzeug
- Vollholz Kassetten Türen
- Fußbodenheizung

## **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 BGBl. 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.

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.

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 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