Verwirklichen Sie ihren Wohntraum! Stilaltbauwohnung in renovierter, historischer Liegenschaft



Objektnummer: 22549

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burggasse 119
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,00 m²
Nutzfläche:	104,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

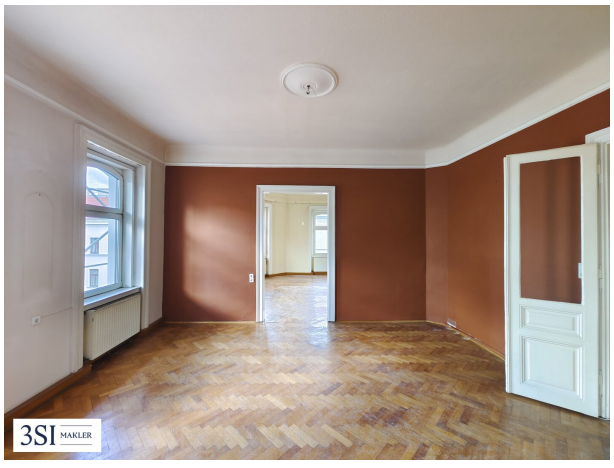


Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52
H +43 660 29 36 662
F +43 1 607 55 80

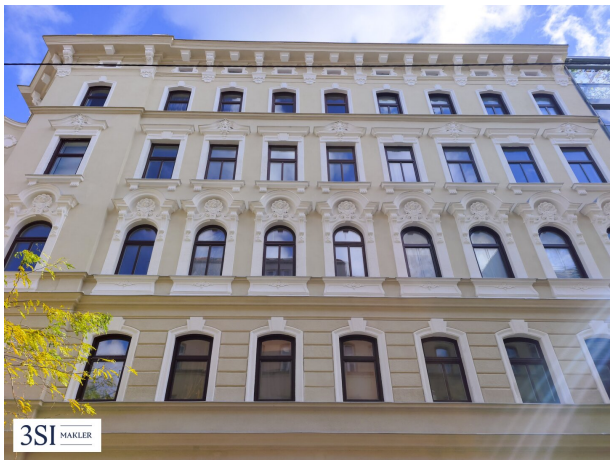

ADMIRAL KINO
NEEDLES AND CRIME
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER







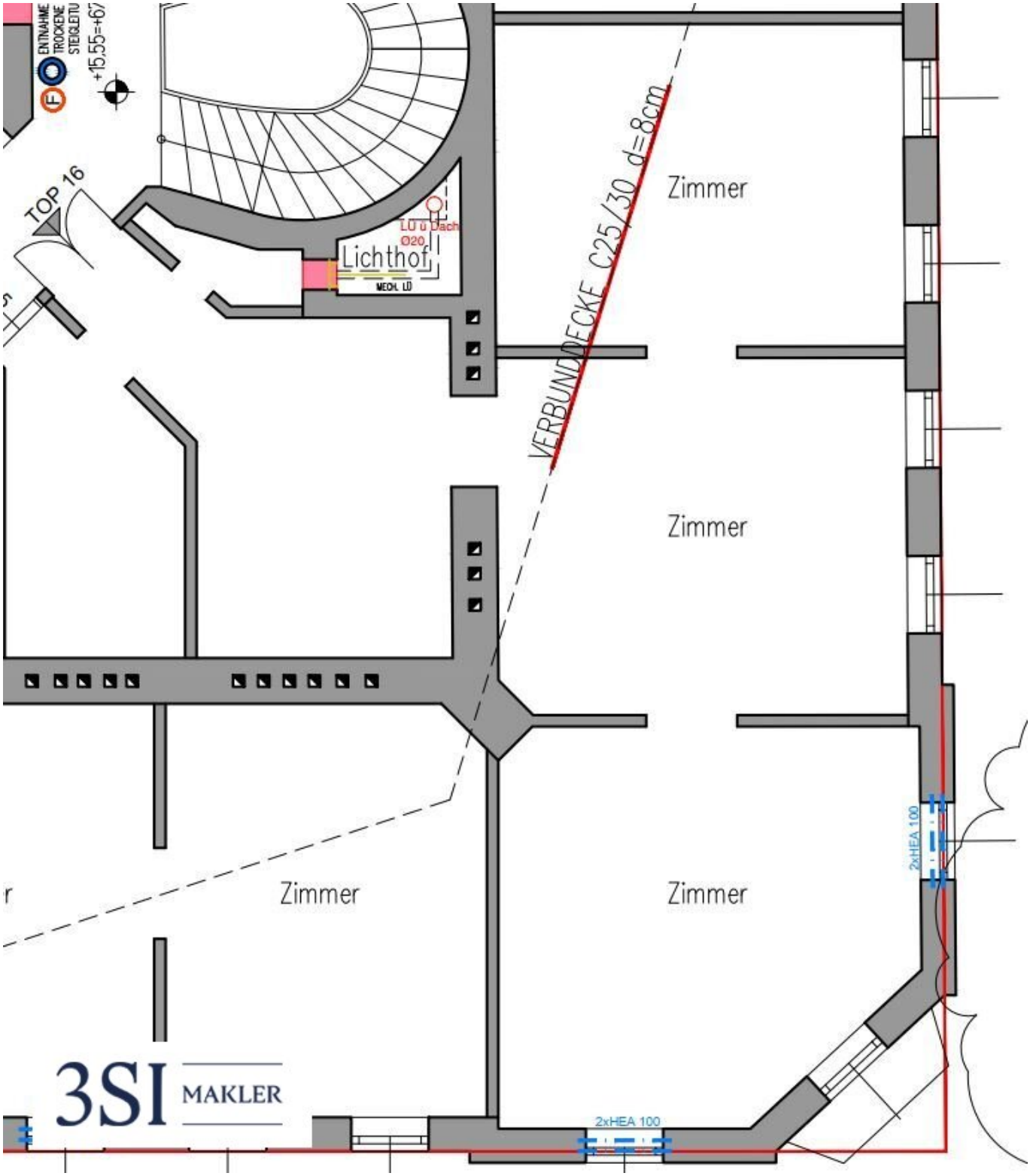







3SI MAKLER


MuseumsQuartier
3SI MAKLER


TOP 16
Lichthof
LÜ ü Dach
Ø20
MEGH. LÜ
VERBUNDDECKE C25/30 d=8cm
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
2xHEA 100
2xHEA 100
3SI MAKLER

Objektbeschreibung

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

In diesem liebevoll aufgefrischten Zuhause treffen moderner Wohnkomfort und gepflegte Substanz harmonisch aufeinander. Der Eingangsbereich und das gesamte Stiegenhaus präsentieren sich nach einer umfassenden Sanierung in neuem Glanz: Erneuerte Fliesen, hochwertige Bodenarbeiten und frisch ausgemalte Allgemeinflächen sorgen für ein einladendes Erscheinungsbild. Auch die Fassade wurde vollständig erneuert und rundet den gepflegten Gesamteindruck des Hauses ab.

Ein besonderes Highlight sind die neu errichteten hofseitigen Balkone. Sie erweitern den privaten Wohnraum ins Freie und eröffnen einen schönen Blick ins Grüne. Damit bieten sie einen wertvollen Rückzugsort mitten im urbanen Umfeld und steigern die Aufenthaltsqualität der Wohnungen.

Besonderes Augenmerk wurde darauf gelegt, den Charakter des Hauses zu bewahren und zugleich eine behagliche Wohnatmosphäre zu schaffen, die heutigen Ansprüchen gerecht wird. Ob als gemütliches Familiendomizil oder als wertbeständige Kapitalanlage – dieses Haus bietet vielfältige Möglichkeiten.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus entstehen neue Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 62 bis 149 m². Terrassen und Dachterrassen schaffen zusätzlichen Freiraum und eröffnen attraktive Ausblicke über die Stadt. Der Verkäufer sichert im Rahmen des Dachgeschossausbaus außerdem die Errichtung eines modernen Personenlifts zu.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Lage

Das historische Wiener Zinshaus in der Burggasse 119 vereint Kultur, Beständigkeit und Lebensqualität. Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten und Angebote für den täglichen Bedarf befinden sich ebenso in der Nähe wie zahlreiche Lokale und Möglichkeiten zur abendlichen Unterhaltung. Die Neubaugasse und die Mariahilfer Straße sind in wenigen Minuten erreichbar.

Im Sommer laden die Lokale der Umgebung dazu ein, den Tag bei einer Tasse Kaffee oder einem Aperol Spritz auf einer Terrasse ausklingen zu lassen. In der Winterzeit sorgt der beliebte Weihnachtsmarkt am Spittelberg für eine besondere Atmosphäre. Lassen Sie sich vom lebendigen Charme des 7. Wiener Gemeindebezirks begeistern.

Öffentliche Anbindung:

- U-Bahn: U6
- Bus: 13A, 48A, 57A
- Straßenbahn: 5, 6, 9, 49

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

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Top 16

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoß (3.Obergeschoß mit Mezzanin) 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.

Diese großzügig aufgeteilte Stilaltbauwohnung teilt sich auf ca. 104 m² wie folgt auf:

- Vorraum

- Küche
- Garderobennische
- Badezimmer
- Toilette
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer

Die Wohnung wird aktuell teilrenoviert und und bietet damit eine ideale Grundlage für individuelle Gestaltungsideen. Im Zuge einer Renovierung lässt sich hier eine attraktive, großzügige Altbauwohnung mit viel Charme und modernem Wohnkomfort verwirklichen – eine ideale Gelegenheit, das volle Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen.

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