

Dachgeschosswohnung mit besonderem Freiraum im Herzen Neubaus



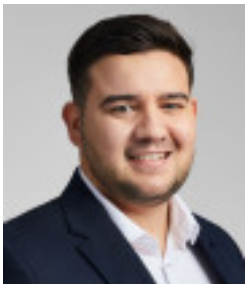
Objektnummer: 22797
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burggasse 119
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	116,64 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

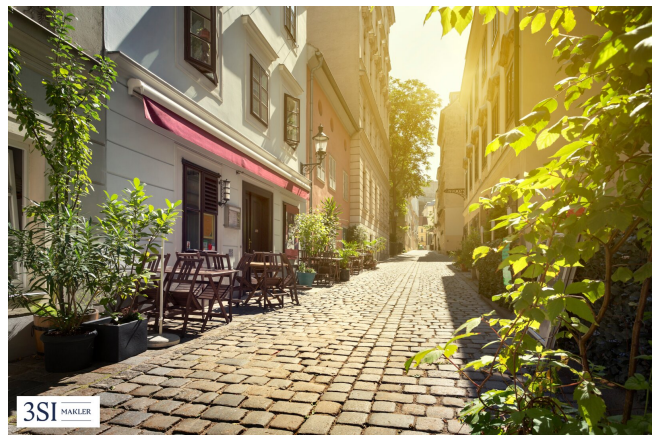
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

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









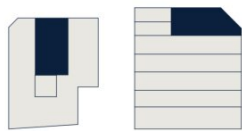


Burggasse 119 1070 Wien

Top 19
1. Dachgeschoss • 2. Dachgeschoss

Wohnfläche	117,1 m²
Aussenflächen	43,3 m²
1 Vorraum	11,6 m ²
2 WC	1,8 m ²
3 Vorraum	2,8 m ²
4 Abstellraum	2,3 m ²
5 Bad	4,9 m ²
6 Zimmer	11,7 m ²
7 Zimmer	12,8 m ²
8 Wohnküche	57,0 m ²
9 Abstellraum	5,8 m ²
10 Vorraum	1,9 m ²
11 WC	4,5 m ²

Übersicht



3SI MAKLER
MMO GROUP

1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



A4 | M 1:100

0 1 2 3 4m



Die in der Planzeichnung dargestellte Verteilung der Zimmerzahl und deren Ausrichtung nur einen ersten Eindruck geben. Die tatsächliche Verteilung der Zimmer und deren Ausrichtung sind erst nach einer Besichtigung der Immobilie zu ermitteln. Die Planung wird Ausführung und Änderungen vorbehalten. Es gilt die Plan- und Ausstattungsbeschreibung.

TEAM · C
ARCHITEKTUR FÜR GENERATIONEN

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!

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse und einmaligem Blick über Wien

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in der Burggasse vereint großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit einem beeindruckenden Ausblick über die Stadt. Auf ca. 117 m² Wohnfläche bietet sie viel Platz und eine durchdachte Aufteilung, bei der Wohn- und Schlafbereiche angenehm voneinander getrennt sind.

Im unteren Geschoss befinden sich die Schlafbereiche sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Die Aufteilung schafft einen ruhigen Rückzugsbereich und bietet zugleich ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Das obere Geschoss bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier liegen der großzügige Wohnbereich und die Terrasse – ideal, um den Alltag entspannt ausklingen zu lassen oder Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen. Ein weiteres WC ergänzt diese Ebene. Von der Terrasse aus gelangen Sie auf die Dachterrasse, die mit einem einmaligen Blick über Wien begeistert und der Wohnung ein besonderes Extra verleiht.

Ob als privater Rückzugsort über den Dächern der Stadt oder als großzügiges Zuhause für alle, die das Besondere suchen: Diese Dachgeschosswohnung bietet viel Raum und ein außergewöhnliches Wohngefühl in der Burggasse.

Die Wohnung befindet sich derzeit in Bau. Die Fertigstellung ist nach aktuellem Planungsstand für Q2 2027 vorgesehen.

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.

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