Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigen Freiflächen



Objektnummer: 22798

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:	148,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Kaufpreis:	1.650.000,00 €

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


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER














ADMIRAL KINO
KINO
3SI MAKLER


3SI MAKLER


MuseumsQuartier
3SI MAKLER

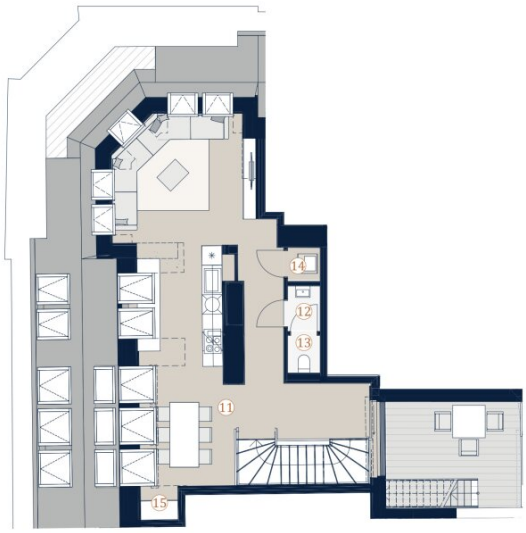
Burggasse 119
1070 Wien

Top 20
1. Dachgeschoss • 2. Dachgeschoss

Wohnfläche		**147,2 m²**
Aussenflächen		**52,7 m²**
1	Vorraum	16,2 m²
2	Garderobe	1,1 m²
3	WC	1,6 m²
4	Abstellraum	1,7 m²
5	Zimmer	11,9 m²
6	Bad	6,7 m²
7	Zimmer	14,4 m²
8	Schrankraum	5,7 m²
9	Zimmer	16,7 m²
10	Bad	6,3 m²
11	Wohnküche	59,4 m²
12	Vorraum	1,4 m²
13	WC	1,2 m²
14	Abstellraum	1,0 m²
15	Abstellnische	1,9 m²



1. Dachgeschoss

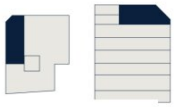


2. Dachgeschoss



Dachterrasse

Übersicht



3SI MAKLER

A3 | M 1:100



TEAM·O
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!

Top 20

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss und entsteht derzeit im selben hochwertigen Neubauprojekt. Mit einer Wohnfläche von rund 149 m² und insgesamt ca. 46 m² Außenflächen bietet die Wohnung ein großzügiges Raumgefühl und viel Platz für anspruchsvolles Wohnen.

Die beiden Wohnebenen sind durch eine interne Treppe miteinander verbunden und schaffen eine klare Trennung zwischen privaten Rückzugsbereichen und dem repräsentativen Wohnbereich. Im 1. Dachgeschoss befinden sich drei vielseitig nutzbare Zimmer, zwei Bäder, ein großzügiger Schrankraum sowie einen praktischen Abstellraum. Damit eignet sich diese Ebene ideal als Schlaf- und Rückzugsbereich für Paare oder Familien.

Im 2. Dachgeschoss öffnet sich die Wohnung zu einem besonders großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die weitläufige Gestaltung bietet viel Raum für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen und bildet das kommunikative Herzstück der Wohnung. Zusätzliche Nebenräume sowie ein separates WC sorgen auch auf dieser Ebene für hohen Alltagskomfort.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenflächen. Neben einer direkt an den Wohnbereich sowie auch den Schlafbereich angeschlossenen Freifläche verfügt die Wohnung über eine separate Dachterrasse, die durch einen privaten Jacuzzi zum Entspannen einlädt und für exklusives Wohngefühl über den Dächern Wiens sorgt.

Zusätzlich sind sämtliche Räume klimatisiert, wodurch auch in den Sommermonaten ein angenehmes Raumklima gewährleistet ist.

Mit ihrer großzügigen Wohnfläche, der Aufteilung über zwei Dachgeschosse und den weitläufigen Freiflächen verbindet diese Maisonette modernes Stadtwohnen mit einem außergewöhnlichen Platzangebot.

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 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