ERSTBEZUG - Altbaucharme zum Verlieben im Herzen des 7. Bezirks fußläufig zum Volkstheater



Objektnummer: 5372/334

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1918
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,64 m²
Keller:	2,00 m²
Kaufpreis:	429.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Cruz

CRUZ Immobilien GmbH
Felix Göschl Gasse 8
2201 Gerasdorf bei Wien

H +43 660 214 66 84

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

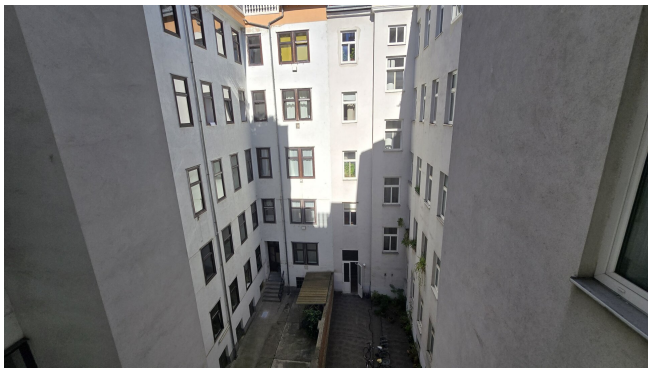
























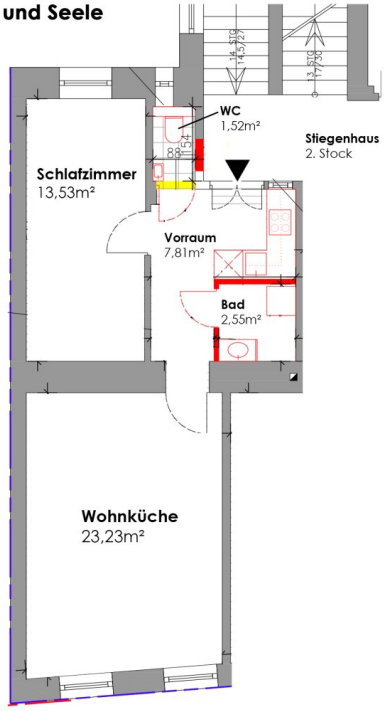

ALTPAPIER
ALTPAPIER

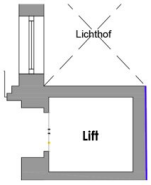




Altbaucharme zum Verlieben – Wohnen mit Stil und Seele

Burggasse, 1070 Wien
2. Stock





	m²
01_VORRAUM/KOCHNISCHE	7.81
02_BAD	2.55
03_WOHNZIMMER	23.23
04_ZIMMER	13.53
05_WC	1.52
GES. NF.	48.64

N

Objektbeschreibung

Inmitten des beliebten 7. Wiener Gemeindebezirks, in der Burggasse, erwartet Sie eine charmante Stilaltbauwohnung, die den unverwechselbaren Charakter vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort verbindet. Die rund 48,64**m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss** eines klassischen Wiener Altbauhauses und besticht durch ihre besondere Atmosphäre und das stilvolle Wohnambiente. Hier trifft historischer Charme auf urbanes Lebensgefühl – ein Ort, an dem man sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen kann. Die Wohnung wurde im Zuge eines Neubaus innerhalb des bestehenden Altbaugebäudes geschaffen und bietet damit eine reizvolle Kombination aus zeitgemäßem Wohnen und traditioneller Wiener Architektur. Ob als gemütlicher Rückzugsort für Singles oder als stilvolles Zuhause für Paare – diese Immobilie bietet den idealen Rahmen für Menschen, die das Besondere schätzen.

Wien Neubau – urban, kreativ und voller Lebensqualität.

Die Burggasse zählt zu den charakteristischen Straßen des 7. Wiener Gemeindebezirks und liegt mitten in einem der lebendigsten und begehrtesten Grätzel Wiens. Das unmittelbare Umfeld begeistert mit einer gelungenen Mischung aus historischer Architektur, individuellen Boutiquen, charmanten Cafés, ausgezeichneten Restaurants und einer vielfältigen Kulturszene. Nur wenige Gehminuten entfernt laden das Museums Quartier, die Mariahilfer Straße und der Spittelberg zum Flanieren, Genießen und Entdecken ein. Ob ein gemütlicher Kaffee am Morgen, ein Spaziergang durch die historischen Gassen oder ein Abend in einem der zahlreichen Lokale – hier spielt sich das Wiener Stadtleben direkt vor Ihrer Haustüre ab. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Straßenbahn- und U-Bahn-Verbindungen ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit zahlreicher Ziele innerhalb Wiens.

Besonderheiten auf einen Blick

- Erstbezug
- Fußbodenheizung
- Charmantes Stilaltbauambiente
- Echtholz Fischgrätparkett

- getrenntes Bad vom WC
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- großflächige Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen
- 2x Küchenanschlüsse **sowohl** im Vorraum als **Gangküche** sowie auch im Wohnbereich als **Wohnküche** bereits vorbereitet
- neue Gasbrennwerttherme
- hochwertige 3-fach isolierte Schallschutz Holzrahmenfenster
- hochwertige Holztürzargen mit hohen 2,20m Echtholztürblättern
- Vielfältige Gastronomie, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- noch in Arbeit: Waschbecken sowohl im WC als auch im Bad derzeit in Lieferung!

Energieausweis

wird nachgereicht

Maklerprovision

3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Makler, Herrn Patrick Cruz, telefonisch unter +43 660 / 214 66 84 oder per E-Mail an patrick@cruz-immobilien.at. Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund

von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap