# Dachgeschosswohnung mit besonderem Freiraum im Herzen Neubaus




**Objektnummer: 22983**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

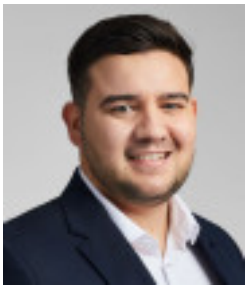
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Burggasse 119 |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1070 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 139,81 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Kaufpreis:** | 1.570.000,00 € |

**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


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


3SI MAKLER


3SI MAKLER














3SI MAKLER


3SI MAKLER


2.STOCK
3SI MAKLER


3SI
MAKLER


3SI
MAKLER


3SI
MAKLER


MuseumsQuartier
3SI MAKLER

# Burggasse 119
1070 Wien

Top 21
1. Dachgeschoss • 2. Dachgeschoss

| | | |
|---|---|---|
| **Wohnfläche** | | **139,7 m²** |
| **Aussenflächen** | | **41,7 m²** |
| 1 | Vorraum | 16,9 m² |
| 2 | Zimmer | 16,2 m² |
| 3 | Bad | 5,6 m² |
| 4 | WC | 1,6 m² |
| 5 | Bad | 6,3 m² |
| 6 | Zimmer | 13,4 m² |
| 7 | Zimmer | 14,8 m² |
| 8 | Wohnküche | 56,3 m² |
| 9 | Vorraum | 1,6 m² |
| 10 | WC | 2,6 m² |
| 11 | Abstellnische | 1,2 m² |
| 12 | Abstellraum | 3,2 m² |



2. Dachgeschoss



1. 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!

### Erstbezug im Dachgeschoss: Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit drei Terrassen

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in der Burggasse bietet auf ca. 140 m² ein besonderes Wohngefühl auf zwei Ebenen. Vier Zimmer, eine klare Trennung zwischen Schlaf- und Wohnbereich und drei Terrassen machen sie zu einem Zuhause mit viel Raum für individuelle Wohnbedürfnisse – mitten im lebendigen 7. Bezirk.

Die untere Ebene bildet den privaten Schlafbereich. Hier befinden sich die Schlafräume und zwei Badezimmer. Über die interne Treppe gelangen Sie in das obere Geschoss, das den Mittelpunkt der Wohnung bildet: Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz zum Entspannen und Zusammensein. Ein separates WC ergänzt diese Ebene.

Die drei Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten auf den verschiedenen Ebenen besondere Rückzugsorte. Ein Highlight ist die Dachterrasse mit ihrem einmaligen Blick über Wien – ein wunderbarer Platz, um sonnige Stunden und laue Abende über den Dächern der Stadt zu genießen.

Die Wohnung wird als Erstbezug angeboten und verbindet modernes Wohnen mit einer außergewöhnlichen Lage nahe der Mariahilfer Straße. Ein Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, Freiflächen und urbanes Flair schätzen.

**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.

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