

Großzügige City Residence mit zentrumsnahem Altbaucharme, Freifläche & Grünblick



Objektnummer: 1855/78

Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1888
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,24 m ²
Nutzfläche:	110,02 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,27
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	109,53 €
USt.:	22,80 €
Provisionsangabe:	

24.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. iur. Diana Voskov

Mag. iur. Diana Voskov
Rosensteingasse 10 / Top 3
1170 Wien

T +436505423337
H +436505423337

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













Objektbeschreibung

In einem liebevoll sanierten Altbau eröffnet sich eine Immobilie, die durch ihre Großzügigkeit, ihre außergewöhnliche Raumhöhe und ihr beeindruckendes Gestaltungspotenzial überzeugt – ein Refugium für Individualisten mit Sinn für Stil und Struktur.

Die einzigartige Wohnung befindet sich **im 3. Stock** eines charmanten, vollständig sanierten und aufgestockten Altbauhauses. Sie besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, die zusammengelegt und zu einem weitläufigen Wohnraum gestaltet wurden. Dank der charakteristischen Altbau-Raumhöhe entsteht ein beeindruckend großzügiges und repräsentatives Wohnambiente.

Die gegenständige Immobilie profitiert von ihrer urbanen, zentralen Lage: Die U-Bahn befindet sich nahezu vor der Haustüre, dennoch bietet die Wohnung dank hochwertiger Fensterdämmung eine bemerkenswerte Ruhe. Die großzügige Terrasse bzw. Loggia, die sich in den weitläufigen Innenhof öffnet, unterstreicht zusätzlich den exklusiven Charakter dieser Wohnadresse.

Der Vorteil der ursprünglichen Zwei-Einheiten-Struktur zeigt sich in der außergewöhnlichen Flexibilität: Zwei Küchenbereiche sowie zwei getrennte Toiletten bieten im Zuge einer möglichen Adaptierung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob die Schaffung eines großzügigen Wohn- und Essbereichs mit offener Küche und einem nahtlosen Übergang zur weitläufigen Terrasse, oder die erneute Trennung und eigenständige Nutzung der kleineren Einheit – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Optionen, um sie optimal an individuelle Wohn- und Lebensbedürfnisse anzupassen.

Das Gebäude wurde 2010 umfassend saniert und aufgestockt. Die Wohnung selbst befindet sich in modernisierungsbedürftigem Zustand und bietet damit ein außergewöhnliches Potenzial, zeitgenössisches Design mit klassischem Altbauflair zu verbinden.

Technische Ausstattung

Für die Liegenschaft ist eine effiziente Außenluft-Wasser-Wärmepumpe im bivalent-parallelen Betrieb vorgesehen. Auf Wunsch kann die gegenständige Immobilie mit einer eigenen Luftwärmepumpe ausgestattet werden; der dafür vorgesehene Platz ist bereits vorbereitet, sodass die Umsetzung kurzfristig möglich ist.

Das moderne Klimasystem mit Kühl- und Aufwärmfunktion verleiht der Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort auf höchstem Niveau und sorgt zu jeder Jahreszeit für ein perfekt temperiertes Ambiente.

Wesentliche **Highlights**

Wesentliche Highlights

- Großzügiges Altbauambiente mit beeindruckender Raumhöhe
- Zusammengelegte Einheiten mit optimaler Grundrissflexibilität
- Zwei Küchenbereiche – vielseitig nutzbar für Gäste, Office oder Studio
- Zwei Badezimmer und zwei getrennte Toiletten
- Rund 18 m² große Loggia mit ruhigem Hof- und Weitblick
- Urban und dennoch ruhig – dank hochwertiger Fensterdämmung
- Gebäude 2010 umfassend saniert und aufgestockt
- Hervorragende Basis für ein individuelles, designorientiertes Wohnkonzept
- Modernes Klimasystem mit Kühl- und Aufwärmfunktion
- Vorbereitung für eine eigene Luftwärmepumpe – kurzfristig umsetzbar
- **Niedrige Betriebskosten** dank effizienter Gebäudetechnik und umfassender Sanierung

Lage

Die Burggasse zählt zu den lebendigsten und begehrtesten Straßen des 7. Bezirks. Charmante Altbauten, vielfältige Gastronomie, Boutiquen, Cafés sowie eine hervorragende Nahversorgung prägen das Umfeld. Auch die Mariahilfer Straße, die Neubaugasse sowie das MuseumsQuartier sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Die **U-Bahn U6 – Station „Burggasse-Stadthalle“** liegt **schräg gegenüber** und ist in **ca. 1 Minute zu Fuß** erreichbar – ideale, schnelle Verbindung quer durch Wien.

- **Straßenbahnlinien (ca. 1–2 Minuten zu Fuß):**

– Linie 6

– Linie 18

– Linie 49

• **Buslinie 48A:** ebenfalls in **ca. 2 Minuten** erreichbar, direkte Anbindung Richtung Volkstheater und Innenstadt.

Trotz dieser urbanen Lage bietet die Wohnung dank der hofseitigen Orientierung und hochwertigen Fensterdämmung ein angenehm ruhiges und entspanntes Wohngefühl.

Fazit

Diese Altbauwohnung verbindet großzügige Architektur, modernes Potenzial und eine erstklassige Lage zu einem außergewöhnlichen Wohnangebot. Sie ist die ideale Wahl für anspruchsvolle Käufer, die urbanen Komfort mit stilvoller Flexibilität suchen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

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