

Bestlage im 7. Bezirk - Wiener Altbaujuwel mit Charme und Charakter



Eckdaten der Immobilie:

Adresse:	Burggasse 22, 1070 Wien		
Stockwerk:	2. Stock (ohne Lift)		
Wohnfläche:	72,11 m²		
Räume:	3 Zimmer + separate, große Küche		
Baujahr:	1900		
Letzte Sanierung:	umfassende Kernsanierung 2016		
Heizung:	Gasetagenheizung (Vaillant-Therme)		
Bad:	Dusche, WC, Waschbecken, WM-Anschluss, Fenster		
Möblierung:	Einbauküche		
Laufende Kosten:	Betriebskosten inkl. 10% USt.:	€	127,93
	Wasser inkl. 10% USt.:	€	37,71
	Rücklage:	€	97,50
	Gesamt monatlich:	€	263,14
Höhe der Rücklage:	€ 68.532,86 (Stand 31.12. 2025)		
Energieausweis:	HWB	Klasse E 156 kWh/m2a	
	fGEE	Klasse D 2,32	
Preis:	€ 613.000, --		
Provision:	3% zzgl. 20% USt.		
Grunderwerbssteuer:	3,5%		
GB-Eintragung:	1,1%		
Vertragserrichtung:	1-2%		

Objektbeschreibung:

Diese traumhafte 3-Zimmer-Altbauwohnung verbindet den unverwechselbaren Charakter eines wunderschönen Wiener Jahrhundertwendehauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Das Herzstück ist ein nahezu quadratisches, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit rund 25,5 m², dessen zwei große südseitige Fenster den Raum in warmes Tageslicht tauchen.

Zwei weitere Zimmer mit 13,35 m² und 11,21 m² bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Eines davon liegt hofseitig und daher absolut ruhig, mit Blick in einen idyllischen Innenhof mit einem prächtigen alten Baum.

Die Küche mit Fenster zum selben malerischen Innenhof ist großzügig bemessen und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch – ideal für gemütliche Mahlzeiten im Familienkreis oder mit Freunden. Das moderne Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper ausgestattet. Ein kleines Fenster sorgt für natürliche Belüftung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gründerzeithaus und wurde 2016 umfassend kernsaniert: Sämtliche Leitungen und die Elektrik wurden erneuert, ebenso die Böden, das Badezimmer, die Küche und die Heizung (Vaillant-Therme). Die historischen Fenster und Flügeltüren wurden liebevoll aufgearbeitet, geschliffen und neu lackiert.

Stilvolle Altbauelemente – beeindruckende Raumhöhe, elegantes Fischgrätparkett und charakteristische Flügeltüren – verleihen dieser Wohnung ihren unverwechselbaren Wiener Charme. Eine seltene Kombination aus historischem Flair und zeitgemäßem Wohnstandard in einer der beliebtesten Lagen Wiens.

Lage und Infrastruktur:

Die Burggasse 22 befindet sich in Bestlage des 7. Bezirks nur wenige Gehminuten vom Museumsquartier und dem charmanten Spittelberg entfernt, der für seine historischen Gassen, Cafés und Galerien bekannt ist.

- **Öffentlicher Verkehr:** U-Bahn-Station Volkstheater (U2, U3) sowie Autobuslinie 48A und Straßenbahnlinie 49 in unmittelbarer Nähe.
- **Nahversorgung:** Vielfältiges Angebot an Supermärkten, Boutiquen, Restaurants und Cafés entlang der Burggasse und der nahen Neubaugasse.
- **Kultur & Freizeit:** Museumsquartier, Volkstheater sowie zahlreiche Galerien und Vinotheken im Grätzl.
- **Bildung:** Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien im Bezirk fußläufig erreichbar.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne auch abends oder am Wochenende zur Verfügung. Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Traumwohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu

Haftung:

Alle Angaben, insbesondere Größenangaben stammen vom Eigentümer und sind unverbindlich und ohne Gewähr, eine Haftung hierfür unsererseits ist ausgeschlossen.

Die Vermittlerin ist als Doppelmaklerin tätig.







Wohnungsplan:

