

**Frisch sanierte bezaubernde Stadtwohnung mit Blick auf den Stephansdom!**



Vorraum ca. 25,40 m<sup>2</sup> mit Zugang zu allen Zimmern - KI bearbeitet

**Objektnummer: 5239**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,04
<b>Kaufpreis:</b>	639.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	199,85 €
<b>USt.:</b>	19,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

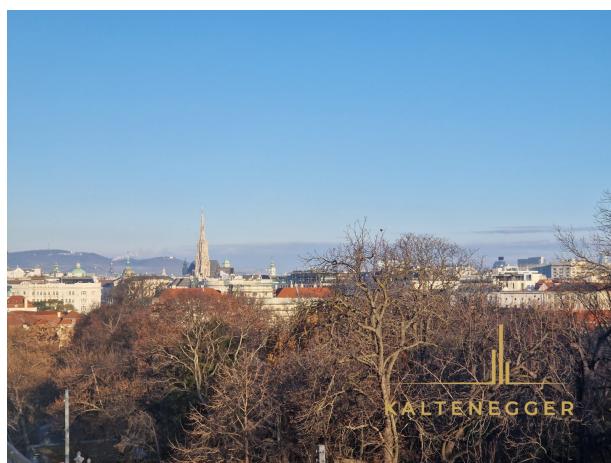
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Zobok**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

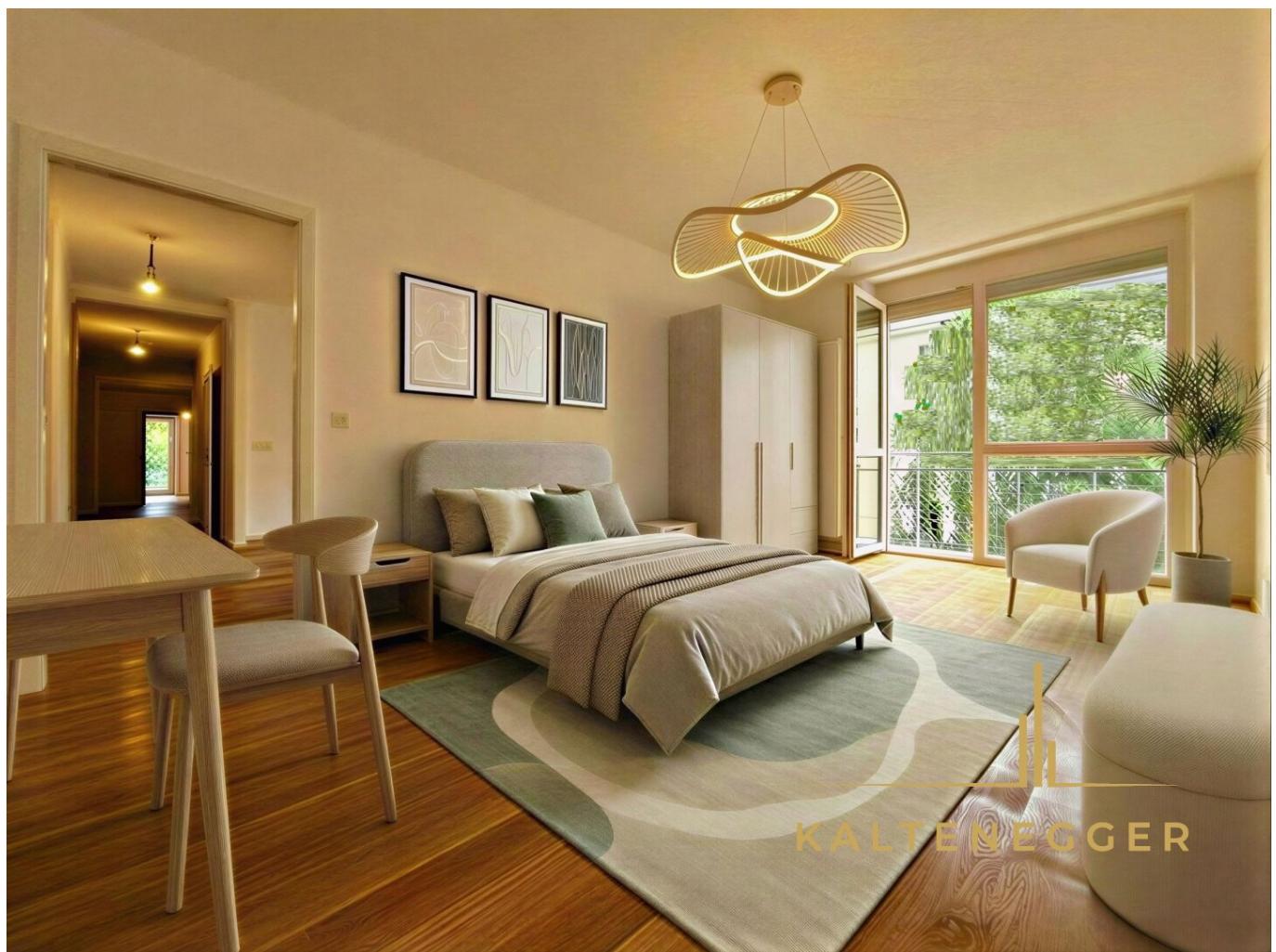










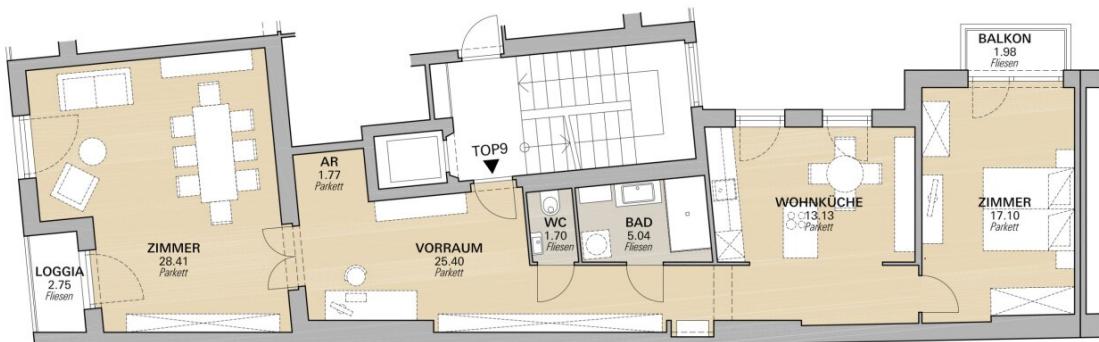




KALTENECKER



## Grundriss TOP9, 4. Stock



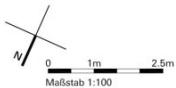
**Summe 92,55m<sup>2</sup>\***

+ Loggia 2,75m<sup>2</sup>\*

+ Balkon 1,98m<sup>2</sup>\*

\*Maßabweichungen auf Grund von  
Bautoleranzen und -ungenauigkeiten  
sind vorbehalten!

Möblierung strichiert dargestellt ist  
nicht Teil der Ausstattung



**KALTENECKER**

# Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrer einzigartigen Stadtwohnung in der Nähe des Schloss Belvedere - hier erwartet Sie eine frisch sanierte und charmante Wohnung in der 4. Etage eines Wohnhauses, welches ca. 1966 errichtet wurde.**

Diese ca. 92,55 m<sup>2</sup> bezaubernde Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein angenehmes und komfortables Wohnen, sondern auch ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Sie betreten die Wohnung und werden sofort von der hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Die Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen so eine einladende und gemütliche Wohlfühloase.

**Eine Besonderheit:** Wer Ruhe wünscht, wirft einen Blick von dem Balkon in den geräuscharmen Innenhof. Alle, die sich an der Stadt Wien erfreuen, können von der straßenseitigen Loggia aus einen atemberaubenden Wienblick auf den Stephansdom, das Schloss Belvedere oder auch den Kahlenberg genießen.

**Raumaufteilung Wohnung: Grundrissplan liegt bei**

- Abstellraum ca. 1,77 m<sup>2</sup> + Vorraum ca. 25,40 m<sup>2</sup> = ca. 27,17 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 28,41 m<sup>2</sup> **plus** Ausgang auf die Loggia ca. 2,75 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,70 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 5,04 m<sup>2</sup>
- Wohnküche ca. 13,13 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 17,10 m<sup>2</sup> **plus** Balkon ca. 1,98 m<sup>2</sup>
- plus Kellerabteil

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 92,55 m<sup>2</sup> zuzüglich der nordöstlich ausgerichteten Loggia mit ca. 2,75 m<sup>2</sup> und dem südöstlich ausgerichteten Balkon mit ca. 1,98 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung verfügt über 2/3 Zimmer, die Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer - hier haben Sie genügend Freiraum für Ihre individuellen Bedürfnisse. In der Wohnküche können Sie die Küche Ihrer Träume planen und verwirklichen. Optional könnte man hier eine Trennwand einziehen um ein zusätzliches Kabinett zu schaffen.

Das **Badezimmer** entzückt durch ein Waschbecken, eine ebenerdige Dusche, sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Das **WC** ist mit einem Handwaschbecken bestückt.

*Einige Bilder des Inserats wurden zum Zweck der besseren Visualisierung digital mit KI möbliert. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.*

### Highlights:

- **Nordöstlich ausgerichtete Loggia:** Diese Aussicht ist unersetztbar und wird Sie mehr als beeindrucken.
- **Südöstlich ausgerichteter Balkon:** Entspannte Stunden und warme Sommertage verbringen, ein Buch lesen und/oder einfach die frische Luft genießen in absoluter Ruhelage mit Blick in den Innenhof.
- **Sanierung:** Eine hochwertige komplette Sanierung der ganzen Wohnung hat erst unlängst statt gefunden.
- **Personenaufzug:** Erleichterung der Erreichbarkeit der Wohnung, ein paar Stufen sind dennoch zu gehen.
- **3-Scheiben-Isolierverglasung-Kunststofffenster:** Komplett neu. Diese lassen die Wohnung durch das viele Tageslicht hell erstrahlen und sind teilweise mit Außenrollläden ausgestattet.
- **Vorraum:** Äußerst großzügig gestaltet, ideal zum Verstauen der Utensilien, die nicht sichtbar sein sollen.
- **Kellerabteil:** Ein trockener, absperrbarer Bereich. Ideal zum Abstellen der Gegenstände, die man nicht alltäglich benötigt.

- **Parknähe:** Lassen Sie Ihre Seele baumeln oder üben Sie Ihre Lieblingssportart aus.
- **Auto adé:** Durch die ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist das Auto nicht notwendig. Für diejenigen, die trotzdem nicht darauf verzichten möchten, befinden sich ausreichend Parkplätze auf der Prinz-Eugen-Straße oder in den unmittelbaren Gassen.
- **Kinderwagen-, und Fahrradabstellraum:** Die Stadt mit dem Fahrrad zu erkunden ist eine tolle Alternative zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Eine große Räumlichkeit zum Parken des Rades befindet sich im Innenhof.

#### **Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2026:**

€ 158,21 Reparaturrücklage

€ 199,85 Betriebskosten

€ 19,99 USt.

**€ 378,05 Summe**

#### **Lage und Umgebung:**

- **Verkehrsanbindung:**

Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die U-Bahn-Linie 1 Station Taubstummengasse, die Straßenbahnlinie 1 und D und die Schnellbahnstation Wien Quartier Belvedere befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß schnell zu erreichen.

- **Einkaufsmöglichkeiten:**

Diverse Supermärkte, Bäckereien und Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in der Umgebung.

- **Freizeit und Erholung:**

Der Belvedere Schlossgarten, sowie der Schweizergarten sind einen Katzensprung entfernt.

- **Bildungseinrichtungen:**

Schulen, Kindergärten und Universitäten befinden sich in der Umgebung.

- **Kulturelle Angebote:**

Nahegelegene Museen, Theater und Veranstaltungsorte bieten ein abwechslungsreiches Kulturprogramm.

## **Energieausweis**

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **01.08.2030**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

**D: HWB-ref,sk: 108,7 kWh/m<sup>2</sup>a; E: fGEE: 3,04**

**Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für diese beeindruckende Wohnung zu vereinbaren.**

**Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!**

Alle Angaben beruhen auf den vom Eigentümer\*in mitgeteilten Informationen.

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.