WOHNEN MIT STIL BEIM SCHLOSS BELVEDERE

Objektnummer: 37885

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,19 m²
Nutzfläche:	138,99 m²
Gesamtfläche:	138,99 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	889.000,00 €
Betriebskosten:	246,64 €
USt.:	24,66 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

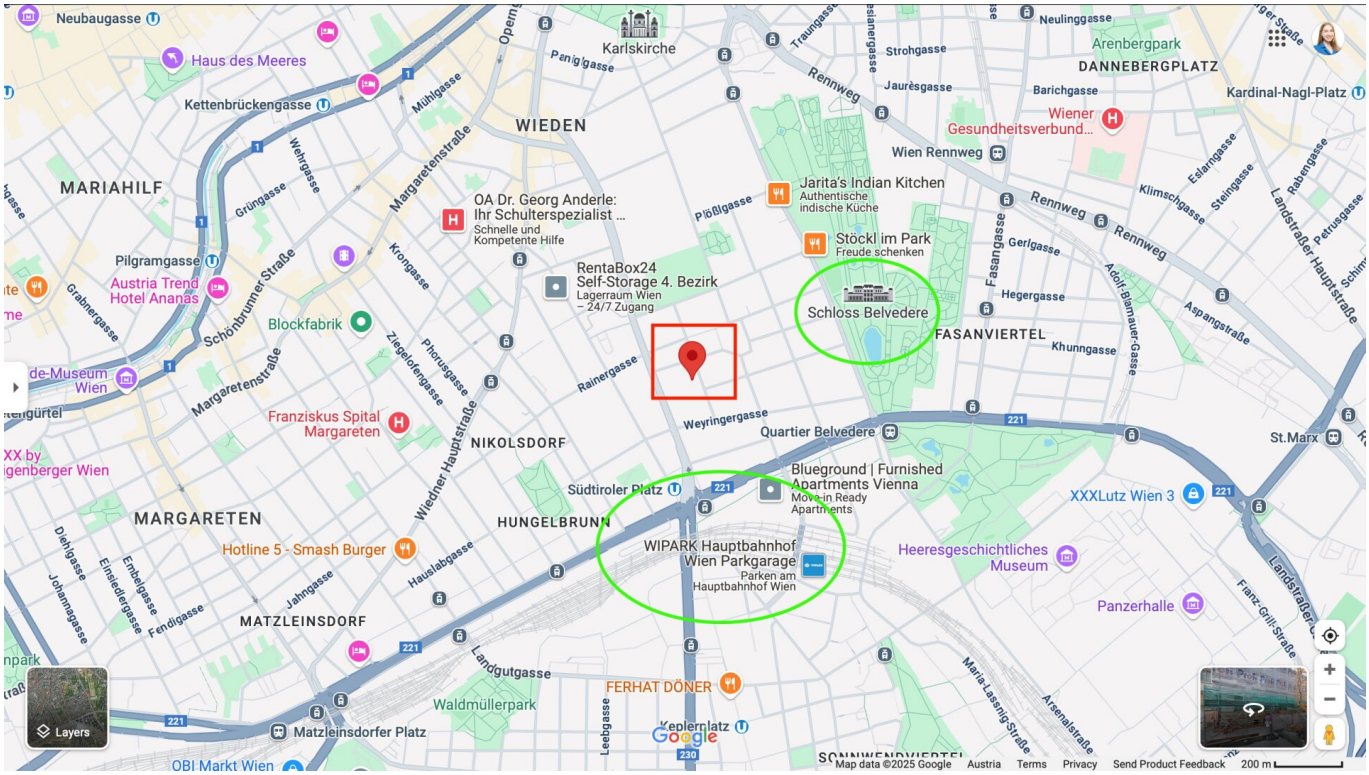
Ihr Ansprechpartner

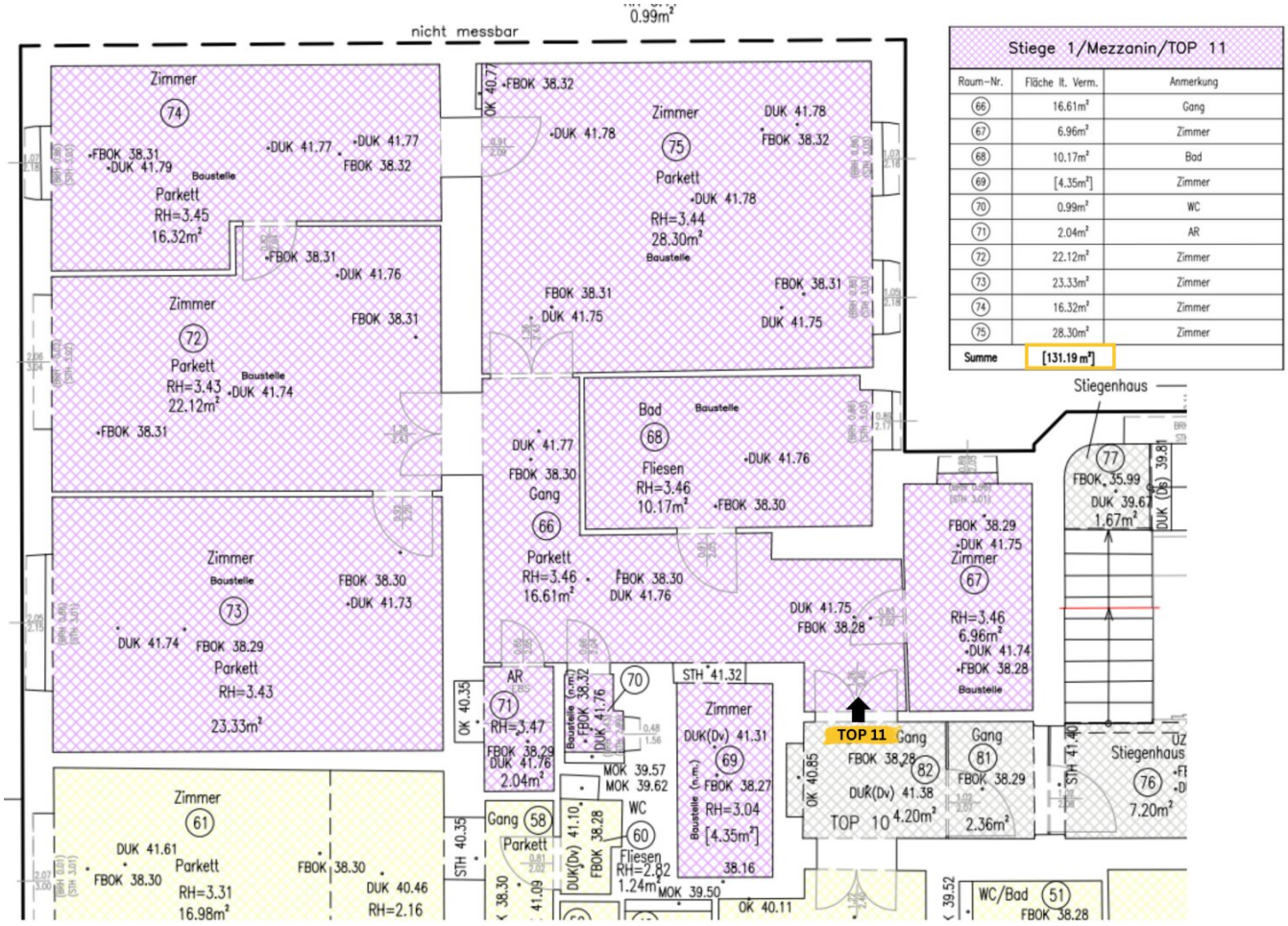
André Kostadinov

360lage eins GmbH

renox

STOP
STOP


Neubaugasse
Haus des Meeres
Kettenbrückengasse
Karlskirche
WIEDEN
MARIAHILF
Pilgramgasse
Austria Trend Hotel Ananas
Blockfabrik
OA Dr. Georg Anderle: Ihr Schulterspezialist ...
Schnelle und Kompetente Hilfe
RentaBox24 Self-Storage 4. Bezirk
Lagerraum Wien – 24/7 Zugang
Jarita's Indian Kitchen
Authentische indische Küche
Stöckl im Park
Freude schenken
Schloss Belvedere
FASANVIERTEL
Neulinggasse
Arenbergpark
DANNEBERGPLATZ
Barichgasse
Kardinal-Nagl-Platz
Wiener Gesundheitsverbund...
Wien Rennweg
Rennweg
Hegergasse
Khunngasse
Quartier Belvedere
St.Marx
Weyringergasse
Rainergasse
Franziskus Spital Margareten
NIKOLSDORF
Südtiroler Platz
Blueground | Furnished Apartments Vienna
Move-in Ready Apartments
XXXLutz Wien 3
MARGARETEN
HUNGELBRUNN
Hotline 5 - Smash Burger
WIPARK Hauptbahnhof Wien Parkgarage
Parken am Hauptbahnhof Wien
Heeresgeschichtliches Museum
Panzerhalle
MATZLEINSDORF
Landgutgasse
FERHAT DÖNER
Waldmüllerpark
Matzleinsdorfer Platz
Keplerplatz
OBI Markt Wien
Layers
Map data ©2025 Google
Austria
Terms
Privacy
Send Product Feedback
200 m



Stiege 1/Mezzanin/TOP 11		
Raum-Nr.	Fläche lt. Verm.	Anmerkung
66	16.61m²	Gang
67	6.96m²	Zimmer
68	10.17m²	Bad
69	[4.35m²]	Zimmer
70	0.99m²	WC
71	2.04m²	AR
72	22.12m²	Zimmer
73	23.33m²	Zimmer
74	16.32m²	Zimmer
75	28.30m²	Zimmer
Summe	[131.19 m²]	

Objektbeschreibung

6 Zimmer voller Charme, Raum und Möglichkeiten – mit Balkon ins Glück!

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist eine Bühne für Ihre Wohnträume. In *Top 11* erwartet Sie eine eindrucksvolle Altbauwohnung mit rund **131 m²** Wohnfläche, die Geschichte erzählt und zugleich Platz für Neues schafft. Klassische Flügeltüren, elegante Stuckdecken und großzügige Raumaufteilung schaffen ein Wohngefühl, das inspiriert und begeistert.

Seit 2008 wurden bestimmte Gewerke nach und nach erneuert, wodurch die Wohnung über Fernwärmeanschluss, Teilerneuerung Elektrik und teilweise neuere Fenster verfügt. Die finalen gestalterischen Schritte – Böden, Bad, WC, Küche sowie einzelne Oberflächen – sowie technische Erneuerungen hier und da stehen noch offen. Und genau darin liegt Ihre Chance: **Verwirklichen Sie Ihr individuelles Wohnkonzept** mit Stil, Vision und Persönlichkeit!

Ein echtes Highlight: **Der Preis pro Quadratmeter liegt spürbar unter dem Niveau vergleichbarer Wohnungen im Haus.** Ob als stilvolles Eigenheim mit Entwicklungspotenzial oder als Investment mit Weitblick – diese Wohnung bietet Raum für Ideen und Rendite.

Der sonnige **Balkon mit ca. 7,8 m²** lädt zum Durchatmen ein und macht dieses Zuhause endgültig komplett.

Auf einen Blick:

- Ca. **131,19 m²** Wohnfläche mit **6 charmanten Zimmern**
- Balkon mit ca. **7,8 m²** – Sonne tanken inklusive
- Klassischer Altbau mit Stuck, Flügeltüren & Raumhöhe
- Seit 2008 laufend erneuert: Fernwärme, neuere Fenster & neuere Elektrik (mit Ausnahmen)
- **Deutlich günstigerer m²-Preis** als andere Einheiten im Haus
- Ideal für Eigennutzer mit Gestaltungslust oder smarte Investoren
- Bad, WC, Küche & Bodenbeläge individuell fertigzustellen
- Großzügiges Raumgefühl mit Entwicklungspotenzial

Kaufpreis: € 889.000,-

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr André Kostandinov gerne jederzeit unter +43 690 10177725 oder ako@lageeins.com zur Verfügung.

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Podovsovnik Rechtsanwälte, Habsburgergasse 2/2, 1010 Wien** gebunden.

- Vertragserrichtungshonorar: 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.

- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises

- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

- Provision 3% zzgl. 20% USt.

Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!

Wichtige Hinweise!

*Die Flächenangaben in den Exposés und den Verkaufsunterlagen basieren auf dem aktuellen Planstand vom 25.09.2023. Das konkrete Flächenmaß kann sich im Zuge des Projektverlaufs und der Fertigstellung noch ändern (auch maßgeblich über 5%). Abweichungen von den angegebenen Flächenmaßen haben **keine** Auswirkung auf die Kaufpreisbildung. Der Kaufpreis hängt **nicht** von den tatsächlichen Nutzflächen in Natur ab. Bitte informieren Sie sich vor Abgabe des Kaufangebotes zur Sicherheit über allfällige Änderungen oder vermessen Sie die Flächen vor Abgabe des Kaufangebotes selbst.“*

Die angegebenen Betriebskosten sind vorläufige Akontowerte. Die tatsächlichen

Vorschreibungsbeträge können davon noch abweichen.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap