Wohnen beim Schloss Belvedere: Maisonettewohnung mit Loftcharakter & großzügiger Freiflächen

Objektnummer: 21286

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theresianumgasse 10
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1859
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	242,54 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	64,11 m²
Heizwärmebedarf:	D 133,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	2.465.000,00 €
Betriebskosten:	339,48 €
USt.:	33,95 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bianca Benesch

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

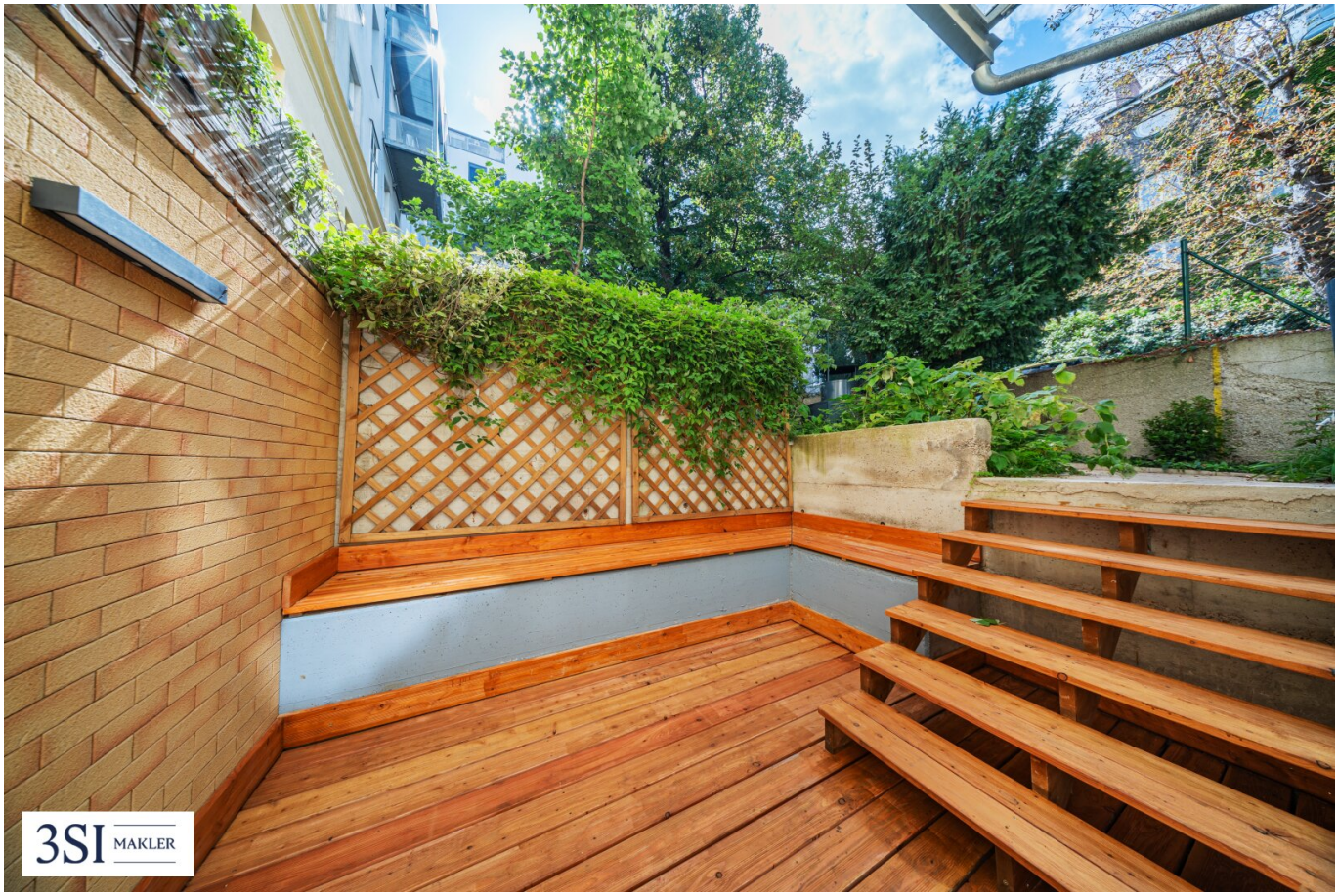
3SI MAKLER

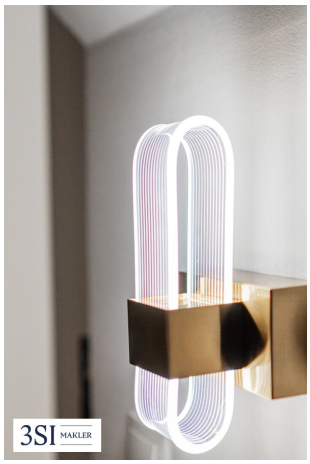
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

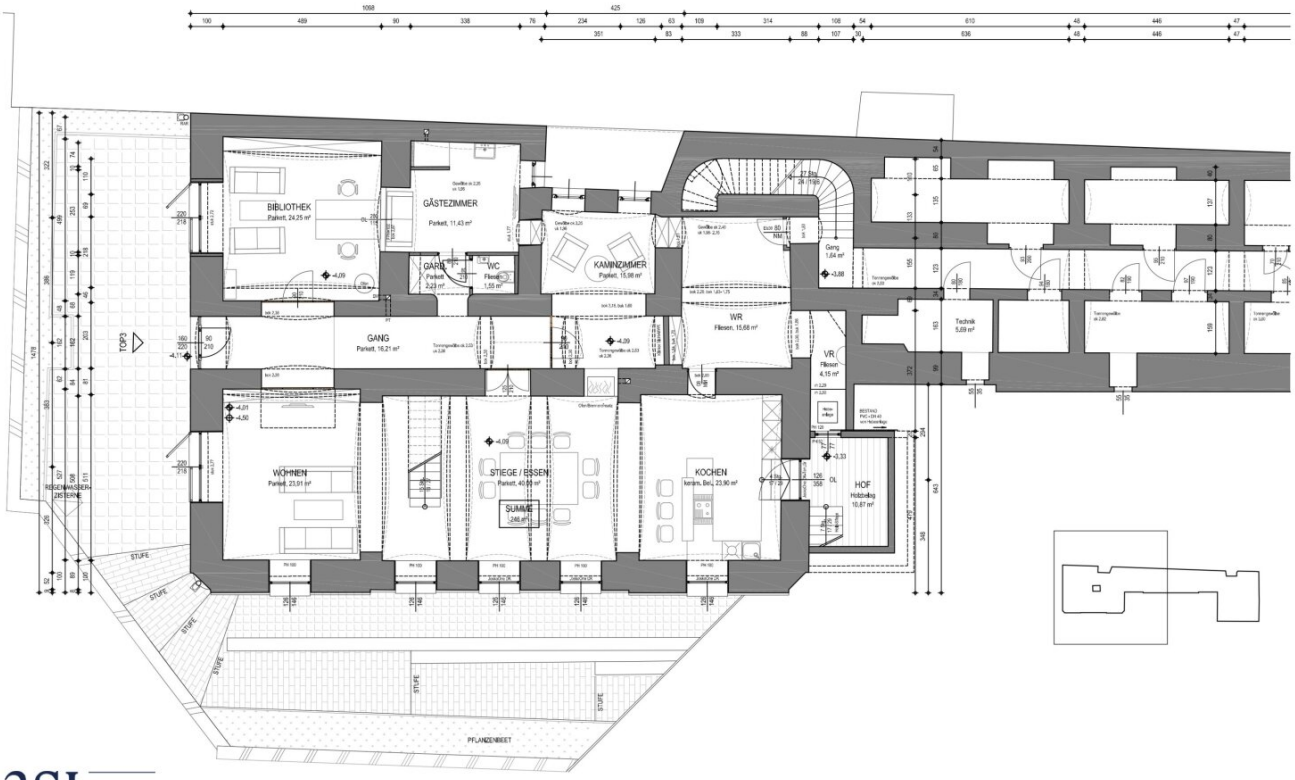
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

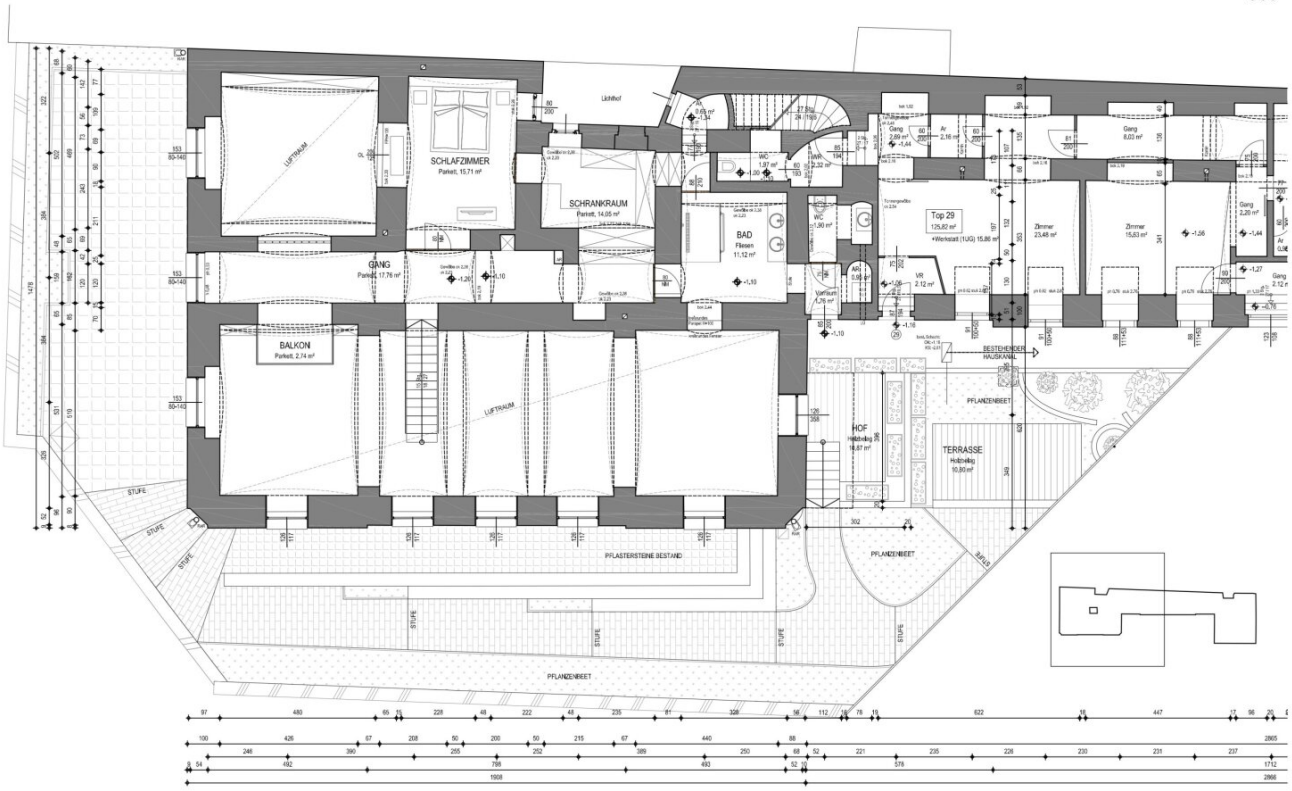


3SI MAKLER

akt, M 1:100
reslanumgasse 10
0 Wien

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa-Maße.
Maßtoleranzen bis 3% der Gesamtfläche sind möglich. Die Darstellung der Sanitärgegenstände ist symbolhaft.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Gegenstand des Vertrags. Sie dient nur als Vorschlag und ist nicht im Kaufspreis inkludiert.
Für Einbaumöbel sind unbedingt Naturmaße zunehmen

kunath trenkwalder ZT OG
Gumpendorferstraße 3/7, A-1060 Wien
Tel+Fax: 0043-1-585 15 76, e-mail: office@kunathtrenkwalder.at



3SI MAKLER

akt, M 1:100
reslanumgasse 10
0 Wien

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa-Maße.
Maßtoleranzen bis 3% der Gesamtfläche sind möglich. Die Darstellung der Sanitärgegenstände ist symbolhaft.
Die dargestellte Möblierung ist nicht Gegenstand des Vertrags. Sie dient nur als Vorschlag und ist nicht im Kaufspreis inkludiert.
Für Einbaumöbel sind unbedingt Naturmaße zunehmen

kunath trenkwalder ZT OG
Gumpendorferstraße 3/7, A-1060 Wien
Tel+Fax: 0043-1-585 15 76, e-mail: office@kunathtrenkwalder.at

Objektbeschreibung

Die Theresianumgasse im 4. Wiener Gemeindebezirk zählt zu den gefragtesten Adressen der Stadt. In direkter Nachbarschaft befinden sich das imposante Schloss Belvedere, der grüne Schwarzenbergplatz sowie der idyllische Anton-Benya-Park. Auch die Wiener Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt. Durch die nahe gelegene U1-Station Taubstummengasse ist eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

Das Wohnhaus selbst wurde im Jahr 1859 errichtet und überzeugt mit seiner klassischen Architektur. Es besteht aus einem straßenseitigen Hauptgebäude und einem Flügeltrakt, die sich um einen hübschen Innenhof gruppieren. Im Jahr 2005 erfolgte der Ausbau des Dachgeschoßes, und kürzlich wurde die Fassade umfassend saniert.

Zum Verkauf stehen mehrere Wohneinheiten zwischen ca. 39 m² und 250 m². Je nach Bedarf bieten diese ein bis vier Zimmer. Viele der Wohnungen verfügen über Balkone, die zum Innenhof ausgerichtet sind und einen herrlichen Blick ins Grüne eröffnen – eine seltene Kombination aus urbanem Leben und entspannter Wohnatmosphäre.

Die Straße verdankt ihren Namen dem traditionsreichen Theresianum, einer 1746 von Kaiserin Maria Theresia gegründeten Akademie. Einst als Ausbildungsstätte für adelige Söhne und internationale Diplomaten gedacht, ist sie heute eine renommierte Privatschule mit Internat, die für ihre lange Geschichte und ihr internationales Flair bekannt ist.

Lage

Die Theresianumgasse - eine der charmantesten und zentralsten Wohngegenden Wiens. Das Umfeld zeichnet sich durch prachtvolle historische Architektur, ausgezeichnete Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Innenstadt aus. In direkter Umgebung befinden sich die traditionsreiche Theresianische Akademie, das weltberühmte Schloss Belvedere mit seinem barocken Garten sowie der gemütliche Elisabethplatz.

Optimale Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: Die Station *Taubstummengasse (U1)* ist in nur 3 Gehminuten erreichbar. Von hier gelangen Sie in kürzester Zeit direkt ins Zentrum – in nur 2 Minuten erreichen Sie den Stephansplatz.

- Straßenbahn: Die Linie D hält an der nahegelegenen Station *Paulanergasse* (ca. 4 Gehminuten) und verbindet die Wieden mit der Ringstraße, dem Belvedere und weiter

bis zur Neuen Donau.

- Bus: Die Linien 13A und 59A bieten schnelle Verbindungen zu den Bezirken Mariahilf, Neubau und Meidling.

Bildung & Internationalität:

- Direkt in der Gasse befindet sich die renommierte Theresianische Akademie Wien (Privatschule mit Internat).
- Mehrere städtische Kindergärten und Volksschulen liegen in unmittelbarer Nähe.
- Auch die Technische Universität Wien und weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten:

- Die Wiedner Hauptstraße (nur 2 Gehminuten entfernt) bietet zahlreiche Supermärkte, Drogerien, Boutiquen und Fachgeschäfte.
- Der bekannte Naschmarkt mit internationalem Flair, Restaurants und Feinkost ist in rund 10 Gehminuten erreichbar.
- Für erstklassiges Shopping liegen die Kärntner Straße und der Graben nur wenige Minuten per U-Bahn oder Fahrrad entfernt.

Freizeit & Kultur:

- St. Elisabeth-Kirche (3 Minuten): Neugotische Basilika und markanter Blickfang am Wiedner Gürtel.
- Schloss Belvedere & Garten (7 Minuten): Barockanlage mit weltberühmten

Kunstsammlungen und weitläufigen Parkflächen.

- Karlskirche & Resselpark (5 Minuten): Architektonisches Highlight mit großzügigen Grünflächen.

- Musikverein und Konzerthaus: Kulturgenuss auf höchstem Niveau, nur wenige Schritte entfernt.

- Weitere Highlights: Theater Akzent, Theater im Park und ORF Radio Kulturhaus.

Weitere Vorteile:

- Das moderne Hauptbahnhof-Areal ist schnell erreichbar und bietet neben nationalen wie internationalen Zugverbindungen auch ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Restaurants und Hotels.

- Die Nähe zum Botschaftsviertel am Belvedere schafft ein repräsentatives, internationales und sicheres Wohnumfeld.

Wohnungsbeschreibung Top 2.3

Diese außergewöhnliche Maisonette ist mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein Lebensgefühl. Mit ca. 243 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, jeweils mit eigenem Eingang, bietet sie Freiraum für Individualität und Wohnen der Extraklasse.

Die Einheit liegt im ruhigen Hoftrakt der Liegenschaft und garantiert absolute Privatsphäre. Umgeben von Terrassen und Grünflächen genießen Sie ein offenes Wohngefühl und Ausblicke ins Grüne – eine seltene Kombination im Herzen der Stadt.

Der Eingang über die Terrasse des Gartengeschoßes führt in ein spektakuläres Wohnambiente mit offenem Grundriss und beeindruckendem Luftraum. Die großzügige Wohnküche mit rund 88 m² ist das Herzstück dieser Ebene – lichtdurchflutet, vielseitig nutzbar und mit Terrassenzugang auf beiden Seiten. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine Bibliothek (auch als Schlafzimmer nutzbar), ein Kaminzimmer, ein Badezimmer sowie einen

Wirtschaftsraum/Speisekammer direkt neben der Küche.

Über den zweiten Eingang gelangt man in das obere Geschoss. Hier befinden sich ein Vorraum, ein modernes Badezimmer, eine separate Toilette sowie ein praktischer Waschmaschinenanschluss. Das Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum bietet zusätzlichen Komfort. Ein besonderes Highlight ist der Indoor-Balkon – perfekt geeignet als Arbeitsbereich, Galerie oder Platz für ein außergewöhnliches Kunstwerk – mit Blick auf die untere Ebene.

Highlights Ausstattung:

- Energieeffiziente Beheizung mittels Luftwärmepumpe
- Edler Eichen-Parkettboden für ein warmes Wohngefühl
- Neue Sanitäranlagen mit Hansgrohe Vernis Blend & Laufen Kartell
- Hochwertiger venezianischer Terrazzo (weiß-grau, 60x60 cm) in Bad und auf den Terrassen
- Modernes Lichtkonzept für stimmungsvolle Raumgestaltung
- Maßgefertigte Einbauküche

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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an Dr. Markus Moser, LL. M. (HKU), Kanzlei MOSER LEGAL in 1010 Wien, Plankengasse 2. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie 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 <200m
Apotheke <200m
Klinik <525m
Krankenhaus <1.100m

Kinder & Schulen
Schule <175m
Kindergarten <100m
Universität <525m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <175m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <950m

Sonstige
Geldautomat <450m
Bank <475m
Post <475m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <200m
U-Bahn <475m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap