

Wohnen beim Schloss Belvedere: Erstbezug im Stilaltbau mit 2 Balkonen und Klimaanlage!



3SI MAKLER

Objektnummer: 21287
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Theresianumgasse 10 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1040 Wien |
| Baujahr: | 1859 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 88,40 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | D 133,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,43 |
| Kaufpreis: | 999.000,00 € |
| Betriebskosten: | 120,85 € |
| USt.: | 12,09 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

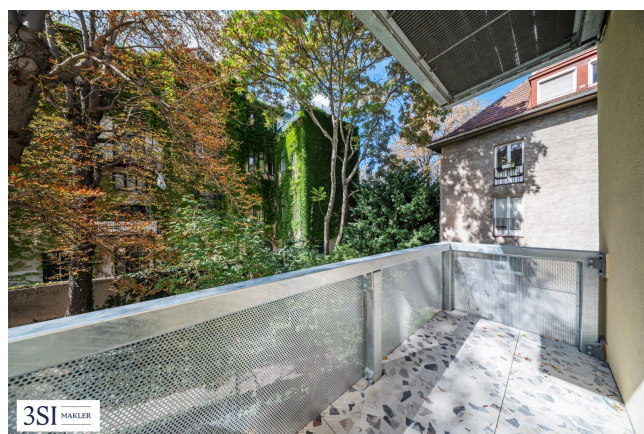
Ihr Ansprechpartner



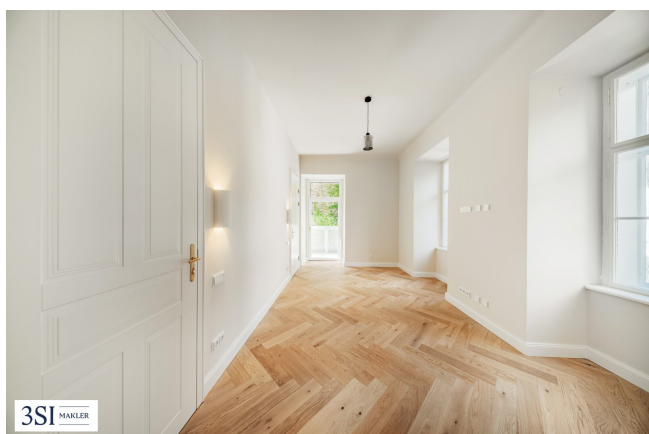
Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7















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 2.7

Diese exquisit ausgestattete Wohnung besticht durch eine harmonische Verbindung aus klassisch-urbanem Grundriss, zeitloser Ästhetik und moderner Wohnkultur. Großzügige Raumfolgen, hochwertige Materialien und zwei Freiflächen verleihen dem Objekt den Charakter einer zurückhaltend-luxuriösen Stadtresidenz. Lichtdurchflutete Räume, elegante Parkettböden sowie eine sorgfältig kuratierte Auswahl an Sanitärelementen unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Mit einer Wohnfläche von 88,37 m² sowie einer Balkonfläche von insgesamt 15,00 m² eignet sich dieses Refugium sowohl für anspruchsvolle Personen, die Wert auf Stil, Ruhe und urbanen Komfort legen.

Raumaufteilung:

Wohnzimmer – 23,63 m²

Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit idealer Möblierbarkeit und edlem Parkettboden.

Schlafzimmer – 15,37 m² | Bad en Suite 3,20 m² | Ankleideraum 3,70 m²

Ruhig gelegenes Hauptschlafzimmer mit ausgewogenen Proportionen und Zugang zum Balkon, Bad en Suite mit Dusche und Toilette und Ankleideraum.

Zimmer – 12,29 m²

Helles, vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Arbeitsraum oder Bibliothek.

Küche – 6,55 m²

Separater, effizient angelegter Küchenraum.

Bad – 8,82 m²

Luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Toilette, eleganten Fliesen und moderner Sanitärausstattung.

WC – 1,61 m²

Separates Gäste-WC in hochwertiger Ausführung.

Vorraum – 8,25 m²

Großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz

Gang – 3,00 m²

Verbindender Bereich zwischen den Wohn- und Schlafräumen.

Abstellraum – 1,78 m²

Praktisch angeordneter Stauraum für Haushaltsutensilien.

Balkon Wohnzimmer - 9,00 m² | Balkon Masterbedroom - 6,00 m²

mit tollem Grünblick in den ruhig gelegenen Innenhof

Highlights Ausstattung:

- Klimaanlage in Wohnküche und Master-Bedroom
- 2 Balkone mit Grünblick
- Edler Fischgrätparkett in Eiche, lebhaft gebürstet und geölt
- Hochwertige und elegante Fliesen in Bad und WC
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Neue Wohnungseingangstüre (WK 3 / „Alt-Wien-Optik“)
- Neue Innentüren in „Alt-Wien-Optik“ mit Kassetten und Holzumfassungszargen
- Neue Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung bzw. hochwertig sanierte Holzkastenfenster
- Vorbereitung für Smart-Home-System und Alarmanlage
- Balkone mit strapazierfähigem WPC-Belag

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 BGBl. 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