# Wohnen beim Schloss Belvedere: Erstbezug mit Blick in den begrünten Innenhof




**Objektnummer: 21284**

**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:** | 38,44 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 133,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,43 |
| **Kaufpreis:** | 379.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 58,43 € |
| **USt.:** | 5,84 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien














3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER













# 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.

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

## Wohnungsbeschreibung Top 1.4

Der Grundriss bietet eine optimale Aufteilung der insgesamt rund 38 m² Wohnfläche: Über den Vorraum gelangt man in das Badezimmer mit Dusche und Toilette sowie in die Wohnküche im

Ausmaß von ca. 16 m². Daran angrenzend befindet sich das gemütliche Schlafzimmer mit 15 m². Alle Räume sind südwestlich in den begrünten und absolut ruhigen Innenhof ausgerichtet.

**Highlights Ausstattung:**

- neue Wohnungseingangstüre (WK 3/„Alt-Wien-Optik“)
- neuen Innentüren in „Alt-Wien-Optik“ mit Kassetten und Holzumfassungszarge
- Fischgrätparkett in Eiche, lebhaft astig, gebürstet, weiß geölt
- zeitlos elegante Fliesen in Bad und WC
- Fußbodenheizung
- tischlermäßig sanierte Holzkastenfenster
- Vorbereitung für Smart-Home-System und Alarmanlage vorhanden

Das Objekt ist ein Erstbezug nach Generalsanierung. Die Gas- und Stromleitungen wurden erneuert, ein eleganter Eichenparkettboden mit Fußbodenheizung verlegt und zeitgemäße Sanitäranlagen installiert. Die charmanten Holzkastenfenster konnten erhalten werden und wurden tischlermäßig saniert.

## 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 <175m
U-Bahn <475m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap