

**DB IMMOBILIEN | Charmante Altbauwohnung nahe
Belvedere & Botanischen Garten – teilsaniert & sofort
bezugsbereit!**



Essbereich

Objektnummer: 475

Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1898
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,59
Kaufpreis:	478.000,00 €
Betriebskosten:	175,04 €
USt.:	17,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sandra Huemer

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 47 222

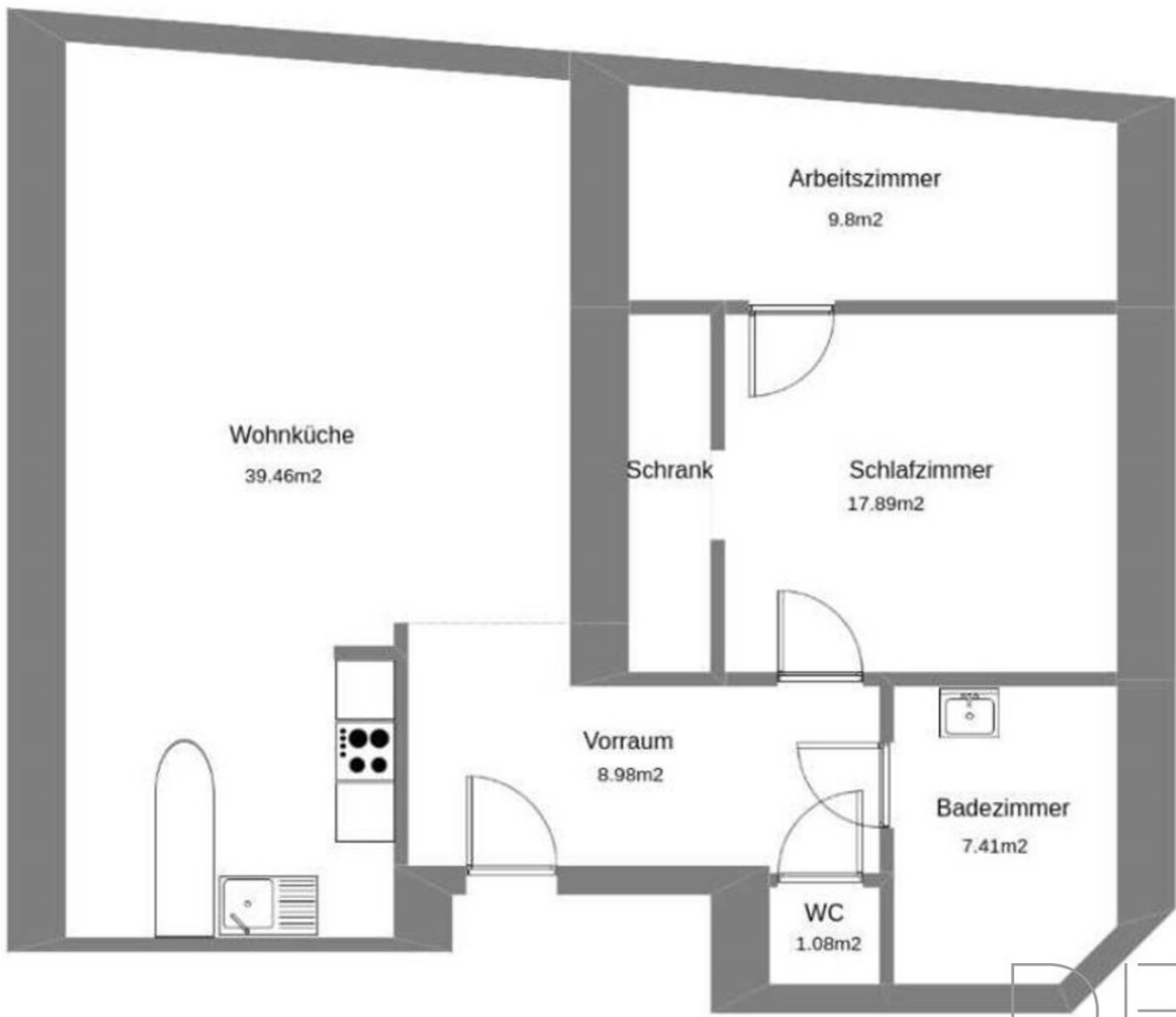












DIB

Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung nahe Belvedere & Botanischen Garten – teilsaniert & sofort bezugsbereit

In zentraler und dennoch sehr ruhiger Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks (Hegergasse), nur wenige Schritte vom Botanischen Garten und dem Schloss Belvedere entfernt, gelangt diese wunderschöne, ca. **83 m² große Altbauwohnung** zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich in einem Jahrhundertwendehaus aus dem Jahr 1898 und besticht durch ihren klassischen Altbaucharme – allen voran die beeindruckende **Raumhöhe von nahezu 3 Metern**, die ein besonders großzügiges Wohngefühl vermittelt.

Im Zuge einer **Sanierung im Jahr 2022** wurde die Wohnung **nahezu vollständig modernisiert** und mit viel Geschmack eingerichtet. Der Wohnraum präsentieren sich mit elegantem Parkettboden, der Vorraum mit stilvollen, modernen Fliesen. Die **gesamte Elektrik inklusive Verteiler** wurde erneuert. Eine **neue Therme** wurde erst 2025 installiert.

Die **hochwertige Einbauküche** aus der Dieter Knoll Collection (Lutz) lässt keine Wünsche offen und ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet.

Die Raumaufteilung umfasst 2,5 Zimmer und überzeugt durch ihre **angenehme Ruhe: Schlafzimmer inklusive begehrter Garderobe**, das halbe **Zimmer (9,8m²)** sowie das Badezimmer sind zum **Innenhof ausgerichtet**, in dem ein **wunderschöner alter Baum** steht. Wohnzimmer und Küche sind ebenfalls hofseitig ausgerichtet. Kellerabteil vorhanden.

Die Kunststofffenster (ca. 15 Jahre alt) sind **dreifach verglast und zusätzlich mit Fliegengittern** ausgestattet.

Das Haus selbst befindet sich in gutem Zustand, es sind **derzeit keine Sanierungsmaßnahmen geplant**.

Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar und kann nach Vereinbarung auch möbliert übernommen werden**.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 83 m² Wohnfläche
- 2,5 Zimmer

- Altbaucharme mit ca. 3 m Raumhöhe
- umfassend saniert (2022)
- neue Therme (2025)
- hochwertige Küche (Dieter Knoll Collection)
- ruhig & zentral
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit Fliegengittern
- keine anstehenden Haussanierungen
- möblierte Übernahme möglich
- Top zentrale Lage nahe Belvedere & Botanischem Garten
- möblierte Vermietung (zwischen 1 und 6 Monaten im Jahr) möglich

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap