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



Wohnzimmer / 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_vollsaniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 83,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 156,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,59 |
| **Kaufpreis:** | 460.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 175,04 € |
| **USt.:** | 17,50 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Bamberger**

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 46 22 700

















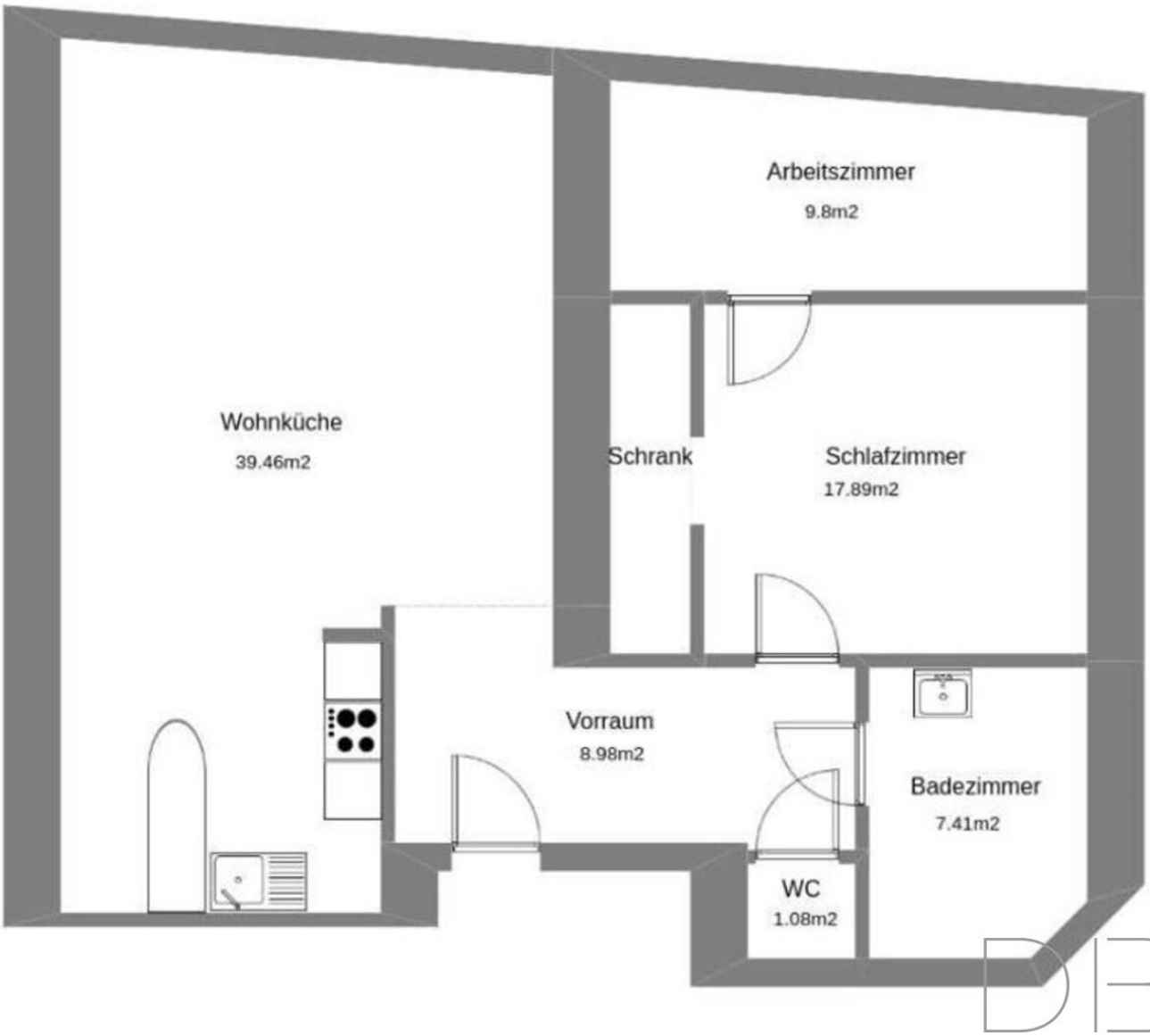











Arbeitszimmer
9.8m2
Wohnküche
39.46m2
Schrank
Schlafzimmer
17.89m2
Vorraum
8.98m2
Badezimmer
7.41m2
WC
1.08m2

# 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 begehbarer 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

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