

## **Provisionsfrei: 4-Zimmer-Altbau-Erstbezug beim Schloss Belvedere**



**Objektnummer: 7398/2026013**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1901
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	77,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 143,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,15
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.462,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,77 €
<b>USt.:</b>	14,28 €

## Ihr Ansprechpartner



### David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

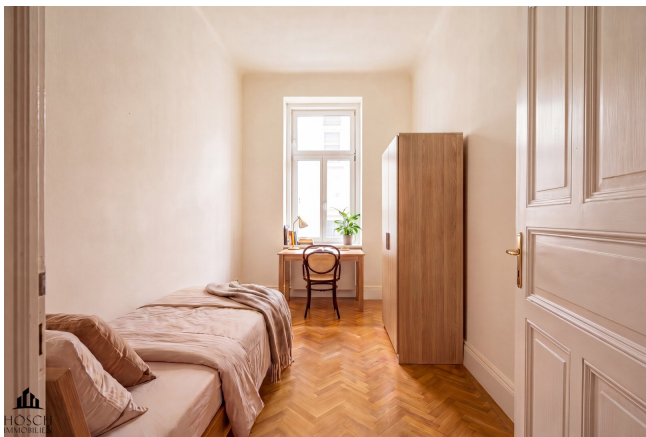
T +436603791759

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





HOSCH  
IMMOBILIEN



HOSCH  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

**\*\*\* Flexibel wohnen:** Da sich die Wohnung noch im Ausbau befindet, lässt sich die Aufteilung vor Fertigstellung mitgestalten – als **4-Zimmer-Wohnung mit separater Küche** oder als großzügige **3-Zimmer-Variante mit begehbarem Kleiderschrank**. \*\*\*

Tageslicht durch hohe Gründerzeitfenster, warmes **Eichen-Fischgrätparkett**, der Blick in die Baumkronen des ruhigen Innenhofs: Hinter der Fassade eines Hauses von **1901** entsteht ein **Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung – provisionsfrei direkt vom Eigentümer**.

Auf ca. **77,59 m<sup>2</sup>** treffen Jahrhundertwende-Charme und moderner Komfort aufeinander: Raumhöhen bis **3,27 m**, **Fußbodenheizung** ohne sichtbare Heizkörper und ein Bad in hochwertiger **Calacatta-Gold-Optik** mit **Walk-in-Dusche**, **Nussbaum-Waschtisch** und **Goldoptik-Armaturen** – ergänzt durch ein **separates WC**.

### Ihre Highlights

- **Provisionsfrei** – keine Käuferprovision
- **Erstbezug** nach Generalsanierung · Gründerzeit-Altbau **1901**
- **Vier separat begehbare Zimmer** – ideal für Familien, dank zentraler Erschließung; auch als WG oder Anlage perfekt geeignet
- Raumhöhen bis **3,27 m** ·
- **Eichen-Fischgrätparkett** (Weitzer „Strip 360“)
- **Fußbodenheizung**; keine störenden Heizkörper
- Bad in **Calacatta-Gold-Optik** mit Walk-in-Dusche, Nussbaum-Waschtisch & Goldoptik-Armaturen ·
- **separates WC**

- **Wiener Altbautüren** mit Messing, Stuck, indirekte Beleuchtung
- Ruhiger Hoftrakt mit **Baumblick** vom Wohn- und Schlafraum
- **Personenlift** beschlossen & in Umsetzung – **barrierefrei erreichbar**
- Kellerabteil
- optional **eigener Balkon (+ € 30.000,-, letzten Zustimmungen werden eingeholt)**
- **Toplage** – U3 Rochusgasse, Rochusmarkt & Schloss Belvedere fußläufig

Auch der **Wiener Hauptbahnhof** ist in ca. 10 min erreichbar und unterstreicht die hervorragende Mobilität des Standorts –

ideal für **Pendler**, Vielreisende und alle, die zentrale Verkehrsanbindungen schätzen.

**Kaufpreis:** € 579.000,-

**Optionaler Balkon:** € 30.000,-

(ca. 11 m<sup>2</sup>, nicht im Kaufpreis enthalten, vorbehaltlich finaler Zustimmung und baubehördlicher/WE-rechtlicher Umsetzbarkeit)

### **Provisionsfrei!**

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau **Mag. Cathrine Bondi de Antoni, LL.M.**, Rechtsanwältin, Rotenturmstraße 13, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für Errichtung des Kaufvertrages, treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt **1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Herr David Hösch** gerne unter **+43 660 379 17 59** zur Verfügung.

Fertigstellung voraussichtlich **4. Quartal 2026**.

Die Innenraumbilder sind unverbindliche Visualisierungen und dienen der beispielhaften Darstellung.

Ausstattung, Farben und Raumwirkung können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich sind die vertraglich vereinbarten Unterlagen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap