Wohnen beim Schloss Belvedere: 3-Zimmer Erstbezug im Stilaltbau mit Balkon



Objektnummer: 22922

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:	88,45 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 133,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

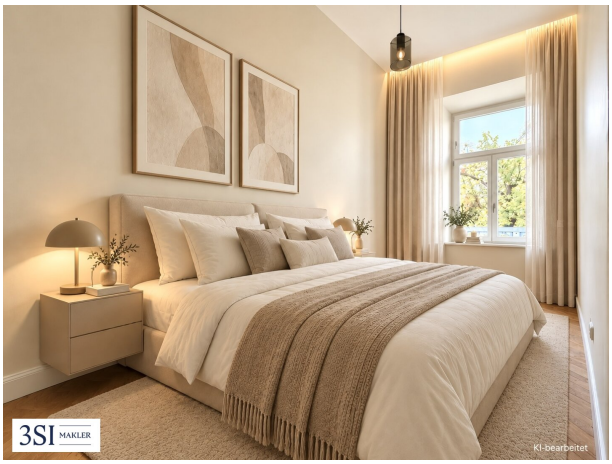


Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


3SI MAKLER
KI-bearbeitet

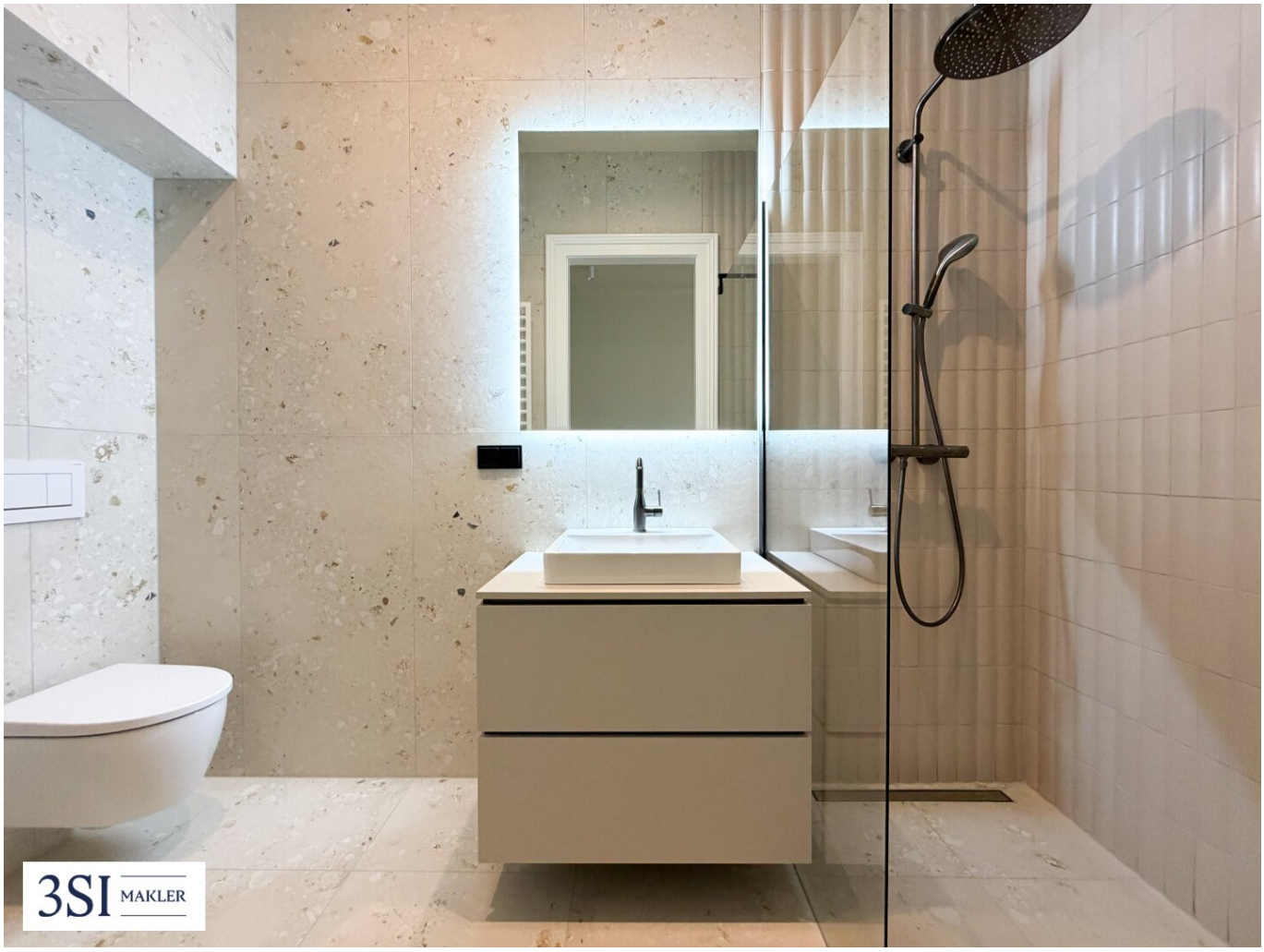

3SI MAKLER
KI-bearbeitet

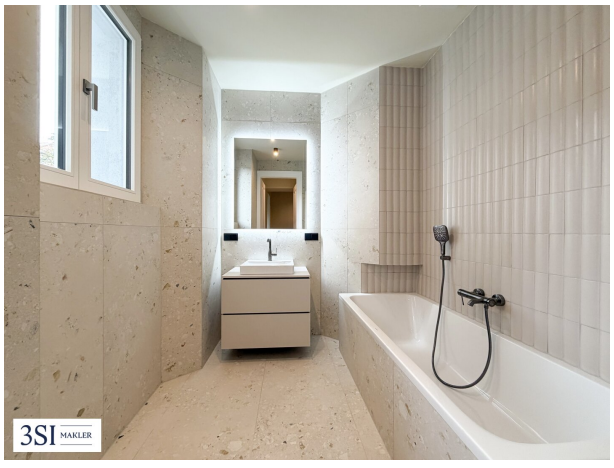

3SI MAKLER
KI-bearbeitet


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

Theresianumgasse10
1040 Wien

Top 8 • 1.OG

Wohnfläche	88,45 m²
Balkon	14,50m²

1 Vorraum
2 WC
3 Abstellraum
4 Wohnküche
5 Zimmer 1
6 Zimmer 2
7 Bad
8 Balkon
9 Bad



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

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!

Top 1.8

Zum Verkauf gelangt eine exklusive 3-Zimmer-Altbauwohnung im Erstbezug nach hochwertiger Sanierung, die sich im 1. Liftstock befindet und klassischen Altbaucharme mit

zeitloser Eleganz und modernem Wohnkomfort vereint.

Auf ca. 88 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räumlichkeiten und eine erstklassige Ausstattung. Edle Materialien und elegante Parkettböden schaffen ein stilvolles Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, ca. 15 m² große Balkon, der zusätzlichen Freiraum zum Entspannen und Genießen bietet.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- geräumiger Vorraum
- großzügige Wohnküche
- 1. Schlafzimmer Bad en suite mit Dusche und WC
- 2. Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- Abstellraum
- Balkon

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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