

## **Wohnen beim Schloss Belvedere: Klimatisierter Erstbezug im Stilaltbau mit 2 Balkonen!**



**Objektnummer: 21804**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theresianumgasse 10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1859
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 133,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	1.195.000,00 €
Betriebskosten:	149,67 €
USt.:	14,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7







3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

















3SI MAKLER



Grundriss Tür 18

Wohnfläche 111,82 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche 15,05 m<sup>2</sup>

PLANINHALT	Verkaufsplan   Theresianumgasse 10   Tür 18		
PLAN NUMMER	MASSTAB	DATUM	FORMAT
TG-VP-003	1:100	28.08.2025	A3 - 420 x 297 mm
DIESE PLANKONFIGURATION IST UNVERÄNDERLICH GESCHÜTZT			



JADRIC ARCHITEKTUR ZT GMBH  
Walfischgasse 14/4  
A - 1010 Wien / Vienna  
T F + 43 1 95 77 06  
M + 43 676 374 5597  
E office@jadricarchitektur.at  
W www.jadricarchitektur.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen lediglich als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können geringfügig mit Toleranzen von bis zu max. 3% variieren. Die dargestellten Maße sind nicht zur Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Pforten nach Erfordernis. Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

HK: Badstimmerheizkörper  
TH: Gesteirne  
WM: Waschmaschine  
WT: Wäschetrockner  
AD: Abgehängte Decke

M 1:100  
Format: A3



## 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 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup>. 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.

## Wohnungsbeschreibung Top 2.18

Diese großzügige Wohnung im 2. Obergeschoß vereint stilvolle Altbau-Eleganz mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zwei Balkonen à ca. 6 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Zuhause, das gleichermaßen Großzügigkeit, Behaglichkeit und Eleganz



vermittelt. Bereits beim Betreten schafft der einladende Vorraum ein Gefühl von Weite. Alle Räume sind zentral begehbar und durch einen angenehm proportionierten Gang miteinander verbunden, der dem Grundriss eine klare, fließende Struktur verleiht.

Das Herzstück bildet die ca. 26 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit hohen Decken, herrlicher Südwest-Loggia und ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche sowie eine großzügige Sofalandschaft. Ein Raum, der Geselligkeit und Wohlfühlambiente perfekt vereint.

Master-Bedroom (ca. 18 m<sup>2</sup>) mit en suite-Badezimmer, abgetrennt durch eine stilvolle Glaswand, ausgestattet mit Dusche und WC, sowie direktem Zugang zum Nordwest-Balkon mit Blick Richtung Karlskirche.

Zusätzliches Zimmer (ca. 13,4 m<sup>2</sup>) – hofseitig gelegen, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer. Zwei separate Abstellräume bieten Platz für Waschmaschine, Trockner und praktischen Stauraum. Ein zweites Badezimmer mit Fenster, Walk-In-Dusche und Doppelwaschbecken sowie ein separates Gäste-WC runden das Angebot ab und sorgen für höchsten Wohnkomfort.

### **Highlights Ausstattung:**

- Klimaanlage in Wohnküche und Master-Bedroom
- Neue Wohnungseingangstüre (WK 3 / „Alt-Wien-Optik“)
- Neue Innentüren in „Alt-Wien-Optik“ mit Kassetten und Holzumfassungszargen
- Edler Fischgrätparkett in Eiche, lebhaft astig, gebürstet und weiß geölt
- Zeitlos elegante Fliesen in Bad und WC
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Gas-Brennwertgerät
- Neue Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung bzw. hochwertig sanierte Holzkastenfenster
- Vorbereitung für Smart-Home-System und Alarmanlage vorhanden
- Balkone mit strapazierfähigem WPC-Belag

### **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 BGBl. 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 Vertragsserrichtung 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 <200m

U-Bahn <475m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap