

# Traumhaftes 5-Zimmer Apartment nahe Schloss Belvedere | Ganze Etage



**Objektnummer: 24871**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Theresianumgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	431,64 €
USt.:	43,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

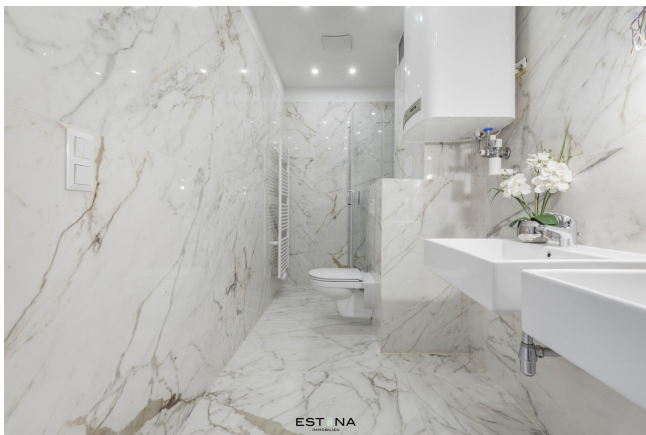


**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12

















## Objektbeschreibung

Im Herzen des Botschaftsviertels des 4. Bezirks, nahe der Parkanlage des Schlosses Belvedere gelangt eine neu sanierte Traumimmobilie zum Verkauf. Mit viel Liebe zum Detail wurde bei der Renovierung besonderer Wert auf Wohnkomfort gelegt. Das neu geschaffene Apartment im 4. Liftstock ist die einzige Wohnung auf der Etage und bietet Familien viel Raum zum Leben.

Der neu durchdachte Grundriss der Wohnung unterteilt sich wie folgt:

- Vorraum mit Garderobenbereichen
- große Wohnküche mit Blick auf ein wunderschönes Jugendstilgebäude
- angrenzend an die Wohnküche ein Schlafzimmer mit Bad en Suit, ideal als Gästezimmer und Büro geeignet
- zwei weitere große Schlafzimmer, zentral über das Vorzimmer begehbar
- zentrales Badezimmer mit Wanne, Dusche und Toilette
- kleines Schlafzimmer, auch sehr gut als Schrankraum / Büro verwendbar
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

Zusätzlich steht den neuen Bewohnern ein eigener PKW Abstellplatz im Innenhof zur Verfügung.

### Highlights:

- Erstbezug nach Generalsanierung
- Top-Lage im 4. Bezirk, Belvedere Park nur wenige Schritte entfernt
- Stilvoller Fischgrätparkettboden
- Exklusive Bäder in Marmor Optik
- Hochwertige Einbauküche mit separaten Weinkühlschrank

### Lage:

Die exklusive Lage nahe dem Schloss Belvedere und die schnelle öffentliche Anbindung in die

Wiener **Innenstadt** macht diese Immobilie zum **absoluten Highlight**. Als neuer Bewohner genießen Sie rundum die **beste Infrastruktur**. Sämtliche Einkäufe tätigen Sie in **wenigen Gehminuten** und genießen das Flair der **schönen Altbauten** und das **kulinarische Verwöhnprogramm** der Wiener Gastroszene. In 7 Gehminuten erreicht man auch die U1 Taubstummengasse oder in rund 10 Gehminuten den Wiener Hauptbahnhof.

#### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Straßenbahnlinie: D

U1 Taubstummengasse, Südtiroler Platz, Hauptbahnhof

#### **Kosten:**

Kaufpreis: € 1.390.000,00

Provision: € 50.040,00 inkl. 20% USt.

#### **Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**