

## 5-Zimmer-Wohnung in Schloss Belvedere-Nähe

Belvederegasse 23/2, 1040 Wien, Österreich

Nutzfläche: **ca. 165 m<sup>2</sup>**

Stockwerk: 1. Stock

Heizung: Gasetagenheizung

Zimmer: 5  
Bad: 2  
WC: 2

Kaufpreis	<b>1.150.000,00 €</b>
Betriebskosten:	390,01 €
Reparaturfonds	207,96 € <sup>1</sup>
<u>Umsatzsteuer:</u>	<u>39,00 €</u>
Monatliche Gesamtbelastung	<b>636,97 €</b>

Provision 3%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %<sup>2</sup>

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Heizwärmebedarf: 129,50 kWh/m<sup>2</sup> a (D)

Gesamtenergieeffizienzfaktor: fGEE 2,39 (D)

Baujahr: **1894**

Ihr Ansprechpartner:

**TIROX Immobilienverwaltung GmbH**

**Tatjana de Giacomo**

Mobil: **+43 664 886 222 80**

E-Mail: [tatjana.degiacomo@tirox-hv.at](mailto:tatjana.degiacomo@tirox-hv.at)



Stand: 03/2025

<sup>1</sup> Es gelangt die Mindestrücklage von € 1,06/m<sup>2</sup> zur Vorschreibung zzgl. Rücklage Aufzug gem. dem finalen Wohnungseigentumsvertrag. Da die Aufteilung aber nach Nutzwerten erfolgt, ist eine geringfügige Abweichung aufgrund Nutzwertgutachtens möglich.

<sup>2</sup> Verweis auf temporäre Befreiung der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr bei dringendem Wohnbedürfnis

## Beschreibung

Das Objekt Belvedergasse 23 ist ein Eckhaus zum St.-Elisabeth-Platz 1 mit der wunderschönen „Elisabethkirche“ im neugotischen Stil. 4 der 5 Zimmer haben direkten Blick auf die Kirche mit ihren hohen, spitzbogigen Fenstern und dem markanten Turm. Der St.-Elisabeth-Platz ist ein kleiner, aber einladender Platz, der durch seine ruhige Atmosphäre inmitten der städtischen Hektik zum Verweilen einlädt. Das Schloss Belvedere mit seinem wunderschönen Park ist nur wenige Gehminuten entfernt und auch die Innenstadt Wiens ist nicht weit. Die öffentliche Anbindung ist durch den Hauptbahnhof, U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Umgebeben ideal.

Die Wohnung Top 2 liegt im 1. Stock eines gepflegten Zinshauses mit gut erhaltenen Details und verfügt über 5 Zimmer, ein großzügiges Vorzimmer, Küche, 2 Bäder, 2 WC's. Die Wohnung wird im Zustand – wie sie liegt und steht – verkauft. Ein Aufzug ist vorhanden.

Die Wohnungseigentumsbegründung ist im Laufen und sollte in Kürze grundbücherlich ersichtlich sein.

## Lage und Infrastruktur

Die Belvedergasse 23 befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk, Wieden, und verläuft zwischen Theresianum und Schloss Belvedere. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus historischen und modernen Gebäuden aus, darunter das Funkhaus Wien und mehrere Palais, die heute als Botschaften dienen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut, folgende **Verkehrsanbindungen** sind fußläufig erreichbar:

### Hauptbahnhof Wien

U-Bahn: **U1** (Station Wien Hauptbahnhof, 2 Gehminuten)

Straßenbahn: **D** (Station Schloss Belvedere, 5 Gehminuten)

Bus: **13A, 69A, 77A, N66, VAL1**

Die Argentinierstraße wurde als Fahrradstraße etabliert und fördert den Radverkehr.

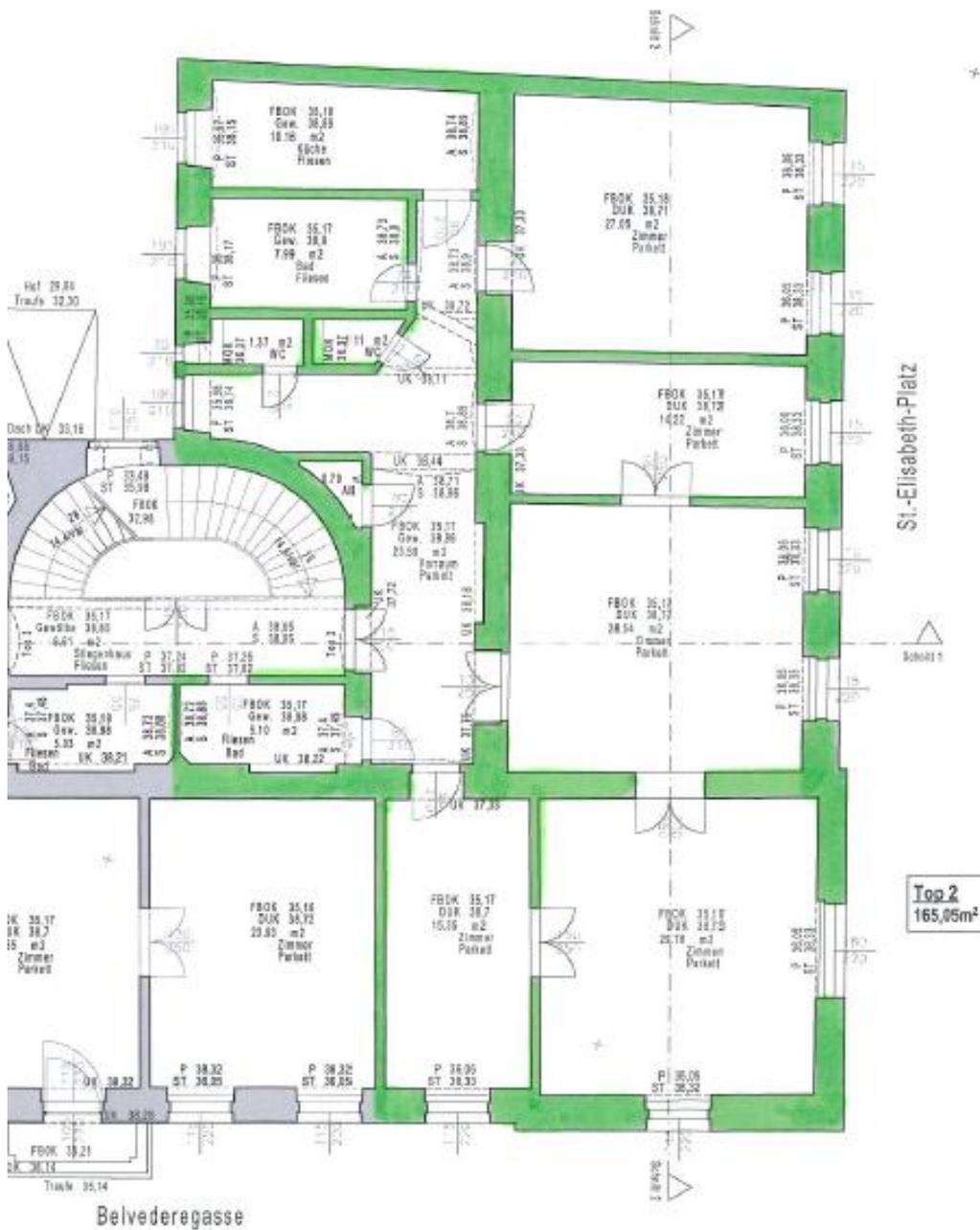
## Sonstiges

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einen von Ihnen namhaft gemachten Dritten entsteht uns ein Honoraranspruch iHv 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen USt. (siehe auch Honorarvereinbarung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996)

Aufgrund unserer Nachweispflicht können wir nur Anfragen unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten. Wir ersuchen um Ihr Verständnis.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben erfolgen anhand von Informationen und Unterlagen, die uns vom Verkäufer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstige Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Eigentümer wird hingewiesen. Für den Fall, dass ein Verkaufsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt. als vereinbart.

Grundriss Top 2

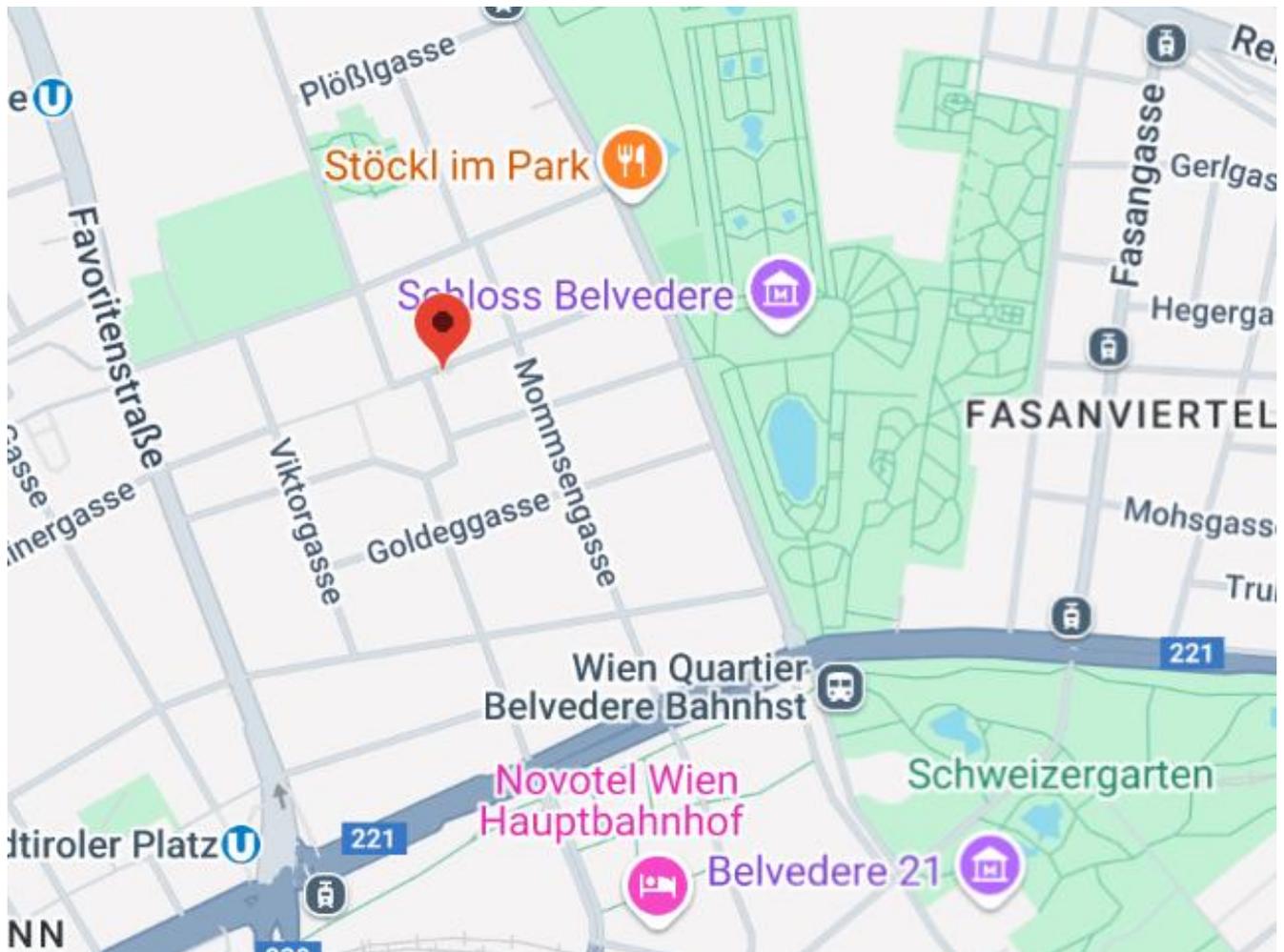


1040, Belvederegasse 23  
1. Stock

Bestandspläne Vermessung ZT-Miedler  
19.7.2021  
GZ 5947/21

Seite 3  
M 1: 100 (Ausdruck)

Lage



Fotostrecke





