

**TOP Preis | 3-Zimmer-Eigentumswohnung | 1010 Wien |
Dachterrassenzugang | Lift | Bestlage mit Blick zum
Stephansdom**



Objektnummer: 8056/163

Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	68,48 m ²
Nutzfläche:	68,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 177,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Heizkosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

19.044,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 Sankt Pölten

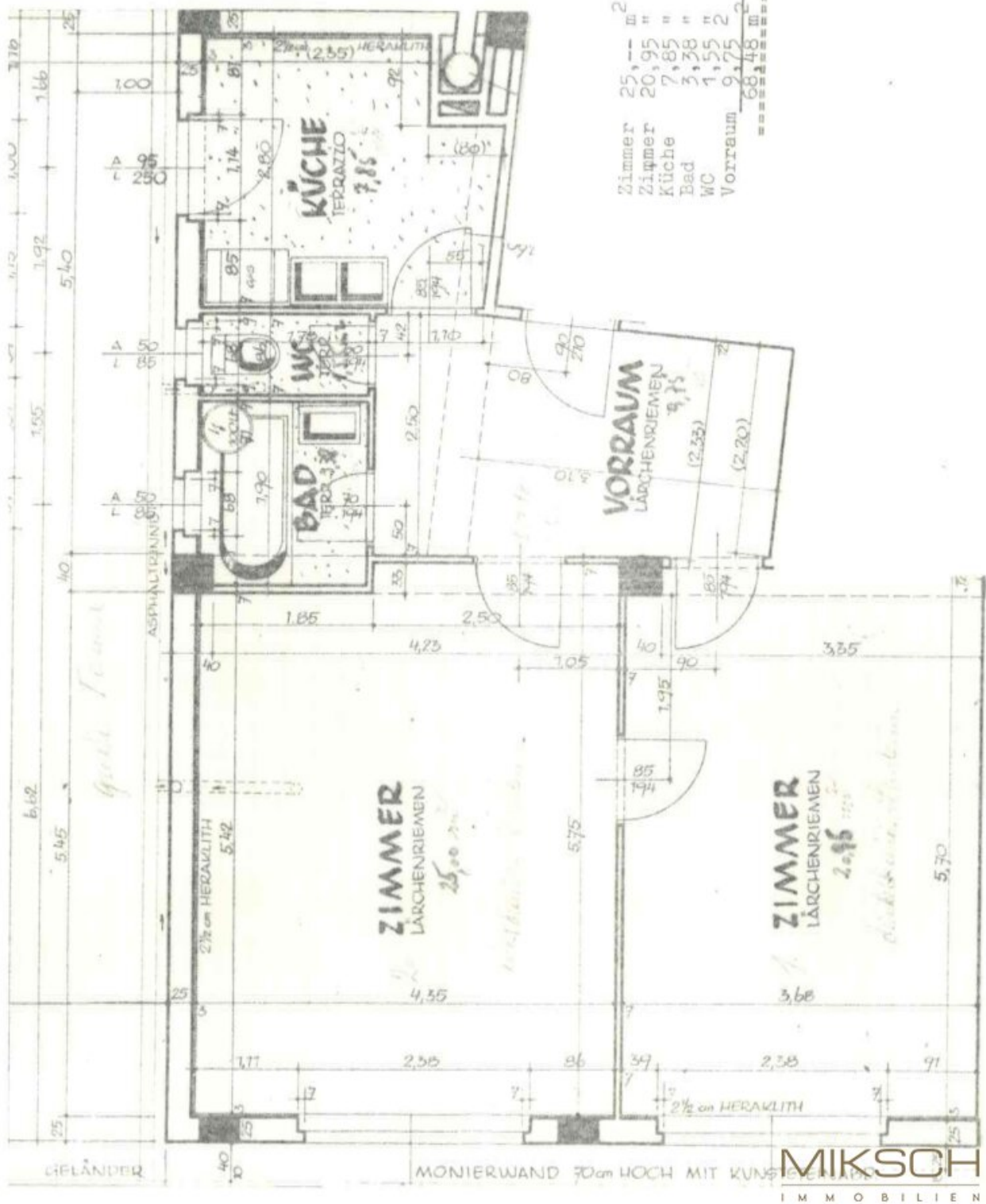












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hervorragend aufgeteilte 3-**Zimmer-Eigentumswohnung** in absoluter Bestlage der Wiener Innenstadt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus mit **Lift** und ist somit barrierefrei erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die **großzügige Gemeinschaftsdachterrasse**, die **ausschließlich von dieser Wohnung separat begehbar** ist – ein einzigartiges Privileg, das für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.

Die Wohnung überzeugt durch helle Räume, eine praktische Grundrissgestaltung sowie gepflegte Ausstattung. Alle Räume sind zentral vom Vorraum aus begehbar, was die Wohnung auch für Wohngemeinschaften oder als Stadtresidenz attraktiv macht.

Raumaufteilung (ca. 68,48 m² Gesamtfläche):

- **Vorraum:** ca. 9,52 m²
- **Küche (separat, mit Fenster):** ca. 7,85 m²
- **Bad (mit Badewanne):** ca. 3,38 m² – *Sanierungsbedarf*
- **WC (mit Fenster):** ca. 1,50 m² – *Sanierungsbedarf*
- **Zimmer 1:** ca. 20,95 m²
- **Zimmer 2:** ca. 25,00 m²

Ausstattung & Highlights

- Optimal geschnittener Grundriss, alle Räume zentral begehbar
- Gepflegter Zustand, sofort beziehbar

- Küche separat mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne
- WC mit Fenster
- Hochwertiger Lärchenparkett in den Wohnräumen
- Lift im Haus – barrierefrei
- Große Dachterrasse (gemeinschaftlich), exklusiv von dieser Wohnung separat begehbar

Lage

Die Dominikanerbastei zählt zu den begehrtesten Adressen des **1. Wiener Gemeindebezirks**. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich einige der bedeutendsten Wahrzeichen Wiens:

- **Stephansdom** – ca. 6 Min.
- **Schwedenplatz & Donaukanal** – ca. 1 Min.
- **Kärntner Straße & Graben** – ca. 10 Min.
- **Hofburg & Staatsoper** – ca. 15 Min.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche **Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen** sowie eine erstklassige öffentliche Anbindung (U1, U4, Straßenbahnlinien am Schwedenplatz).

Mindestkaufpreis:

€ 529.000,–

Fazit

Diese Wohnung ist ein wahres **Juwel im Herzen Wiens** – perfekte Innenstadtlage, hervorragende Aufteilung, gepflegter Zustand sowie direkter Zugang zur gemeinschaftlichen **Dachterrasse mit Alleinstellungsmerkmal**.

Das Bad und WC weisen Sanierungsbedarf auf, was Käufern gleichzeitig die Möglichkeit gibt, diese Bereiche nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap