

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



**Objektnummer: 8056/163**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

19.044,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

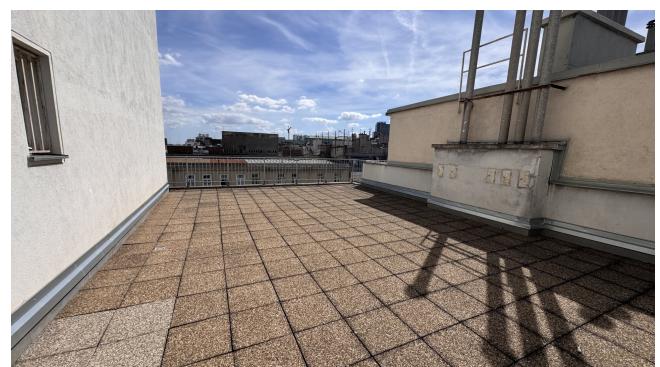


**Michael Miksch**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten



MIKSCH  
IMMOBILIEN

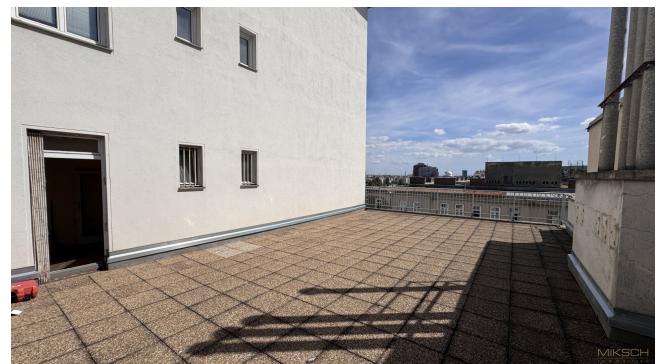




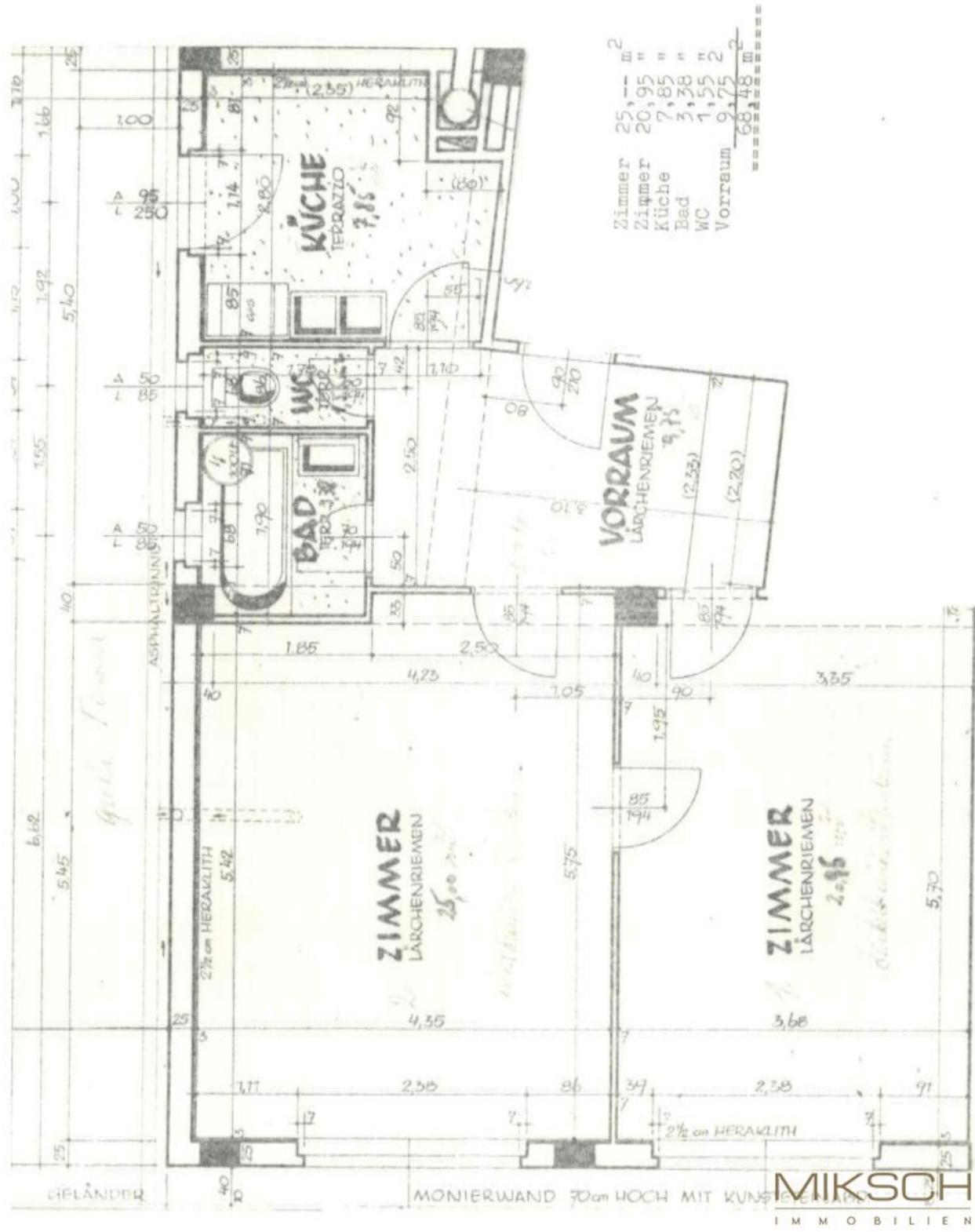


MIKSCI









**MIKSCH**  
IMMOBILIEN

# 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 m<sup>2</sup> Gesamtfläche):

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

## 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 direkten 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