

**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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	68,48 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	589.000,00 €
Provisionsangabe:	

21.204,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Denise Miksch

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH
Linzer Straße 7
3100 St.Pölten

T +43 660 255 99 01
H +43 660 255 99 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









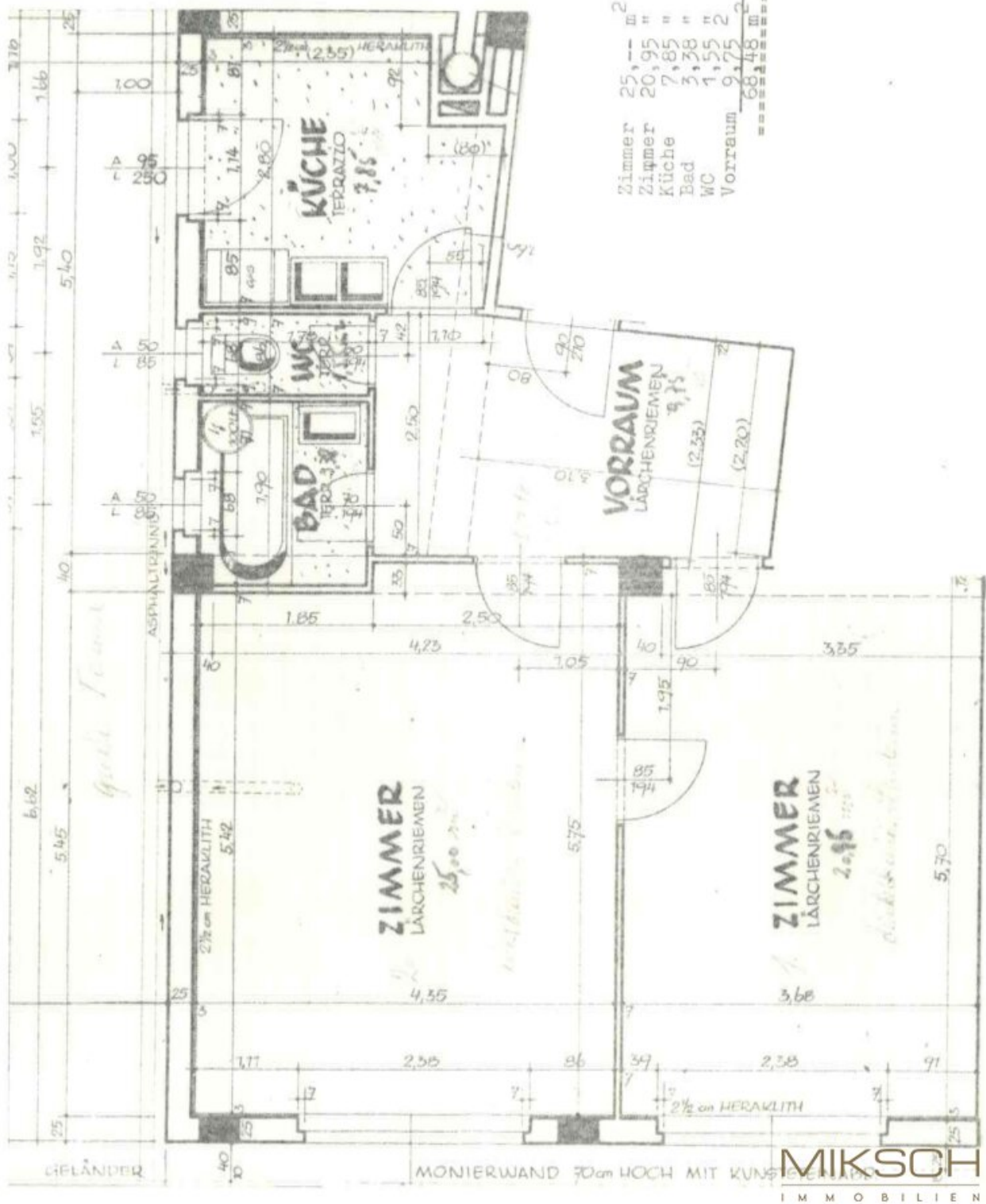












Objektbeschreibung

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).

Kaufpreis

€ 589.000,–

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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