

## **Moderne 3-Zimmer Wohnung in Toplage mit Terrasse & Blick auf den Stephansdom**



**Objektnummer: 8031**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage    |
| <b>Land:</b>             | Österreich         |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1010 Wien          |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenoviert |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil               |
| <b>Alter:</b>            | Altbau             |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 98,21 m²           |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 102,20 m²          |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                  |
| <b>Bäder:</b>            | 1                  |
| <b>WC:</b>               | 1                  |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.849.000,00 €     |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 211,28 €           |
| <b>USt.:</b>             | 59,16 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                    |

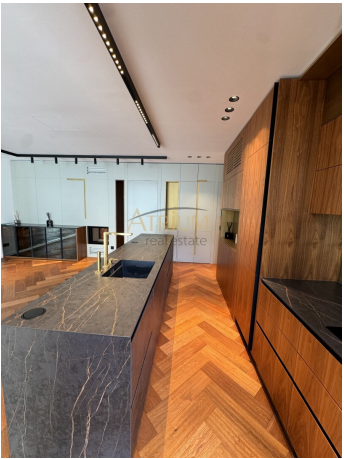
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nebojsa Stanisljevic**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

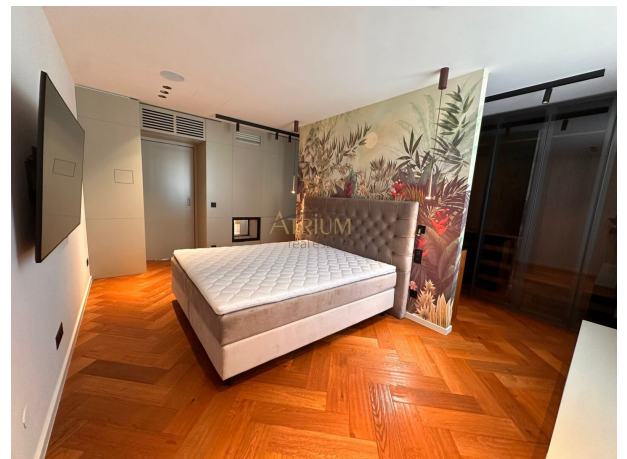
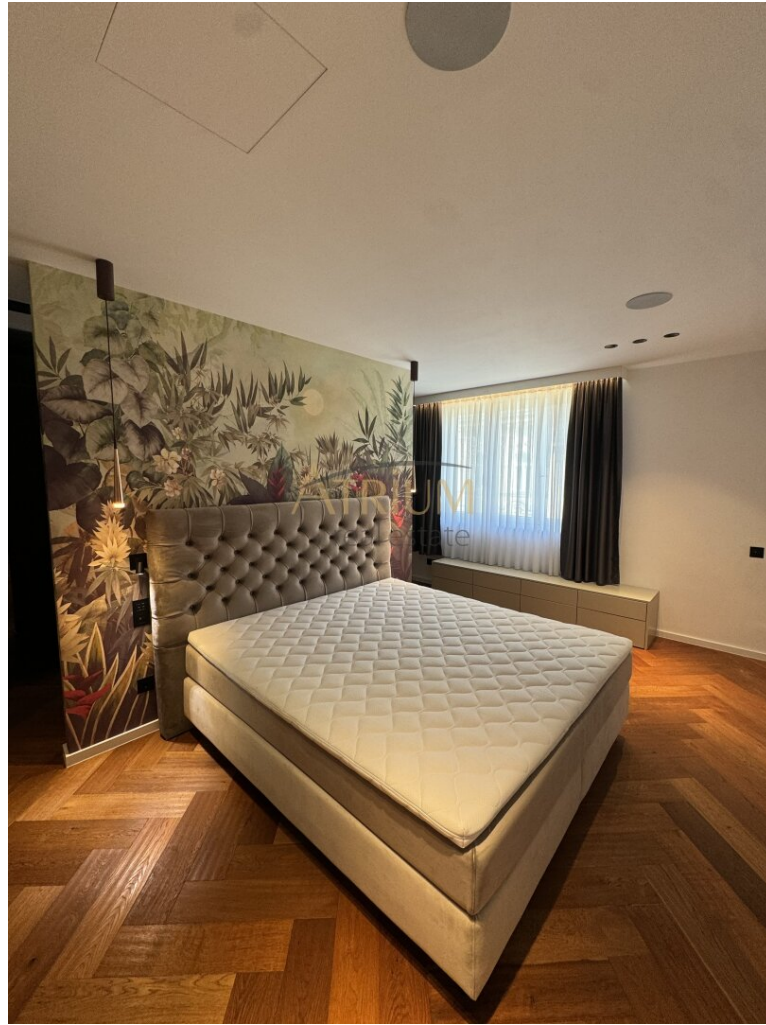












## Objektbeschreibung

**Willkommen im Herzen Wiens!** Diese stilvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung vereint urbanen Luxus mit Ruhe und Rückzug – ein echtes Juwel mitten in der Stadt. Die einzigartige Kombination aus zentraler Lage, hochwertiger Ausstattung und hofseitiger Terrasse mit Dom-Blick macht dieses Objekt zu einer Rarität auf dem Wiener Immobilienmarkt. Inmitten des historischen Herzens Wiens, nur wenige Gehminuten vom **Stephansplatz** und **Stadtpark** entfernt, befindet sich diese **hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung** mit einer hofseitigen Terrasse in absoluter Ruhelage. Die Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit exklusivem Wiener Flair – perfekt für Stadtliebhaber.

Diese Wohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattung und durchdachten Details. Die hofseitige Terrasse mit Blick auf den Stephansdom bietet eine seltene Kombination aus urbanem Ausblick und absoluter Ruhelage – perfekt zum Entspannen mitten in der Stadt. Das stilvolle Badezimmer mit integrierter Sauna verwandelt den Alltag in ein privates Wellnesserlebnis. Ein Heizofen, die komfortable Fußbodenheizung sowie das moderne Smart-Home-System sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in alle Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die hochwertige Teilmöblierung inklusive Einbauküche, Betten, Schränken und TVs ermöglicht einen sofortigen Einzug.

### -Wohnungsdetails:

- **Wohnfläche:** ca. 98 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 8 m<sup>2</sup>, hofseitig, mit Blick auf den Stephansdom
- **Zimmer:** 3 (2 Schlafzimmer, 1 großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche)
- **Badezimmer:** mit Dusche, **Sauna**, Doppelwaschbecken
- **Toilette:** separat
- **Zustand:** vollständig **renoviert**
- **Möblierung:** teilmöbliert (inkl. Einbauküche, Betten, Schränke, TVs, voll ausgestattetes Bad/WC)
- **Böden:** Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in den Nassräumen
- **Heizung:** Fernwärme mit Fußbodenheizung + zusätzlicher Heizofen

- modernes **Elektro-Smart-Home-System**
- **Fenster:** große Kunststofffenster für viel Tageslicht
- **Lift:** Personenaufzug im Haus

Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Stanisljevic unter Tel. Nr.: [+43 699 1165 0314](tel:+4369911650314) gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: [office@atriumglobal-investment.at](mailto:office@atriumglobal-investment.at)

*Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht!*

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m



**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