

**RARITÄT IM HERZEN DES 1. BEZIRKS – Terrasse mit
Stephansdom-Blick & viel Potenzial | U1, U3 | Hoher Markt**



Objektnummer: 5866

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Kaufpreis:	798.000,00 €
Betriebskosten:	85,80 €
USt.:	9,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien











Objektbeschreibung

Über den Dächern Wiens. Terrasse. Stephansdom-Blick. 2-Zimmer-Wohnung im letzten Liftstock in bester Innenstadtlage

Diese außergewöhnliche **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 51,3 m² Wohnfläche und ca. 8,5 m² Terrasse** befindet sich im **7. und letzten Liftstock** eines Wohn- und Geschäftshauses in absoluter Wiener Innenstadtlage. Das Gebäude wurde 1967 errichtet und liegt innerhalb der **UNESCO-Welterbezone**, unterliegt jedoch keinen Auflagen des Denkmalschutzes.

Das besondere Highlight der Wohnung ist die **südostseitig ausgerichtete Terrasse mit direktem Blick auf den Stephansdom**. Auch die Wohnräume sind nach Südosten orientiert und profitieren von der Lage im obersten Geschoss sowie von viel natürlichem Licht. Mit einer **Raumhöhe von ca. 2,60 m und ohne störende Dachschrägen** bietet die Wohnung ein angenehmes Raumgefühl und vielseitige Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung.

Der derzeitige Grundriss umfasst einen zentralen Vorraum, eine separate Küche, Badezimmer, separates WC, Wohnzimmer sowie ein vom Wohnzimmer aus begehbares Schlafzimmer. Die Küche ist zum nordwestseitigen Innenhof ausgerichtet und aufgrund der exponierten Lage im letzten Geschoss ebenfalls angenehm hell. Durch verschiedene **Umgestaltungs- und Modernisierungsmöglichkeiten** lässt sich die Wohnung an individuelle Wohnbedürfnisse und einen modernen Wohnstandard anpassen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen der Anschluss des gesamten Gebäudes an die **Wiener Fernwärme** sowie eine bereits vorhandene **Split-Klimaanlage**. Der Wohnung ist außerdem ein trockenes Kellerabteil mit ca. 3 m² zugeordnet. Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich darüber hinaus eine Garage.

Die Kombination aus **absoluter Innenstadtlage, ruhiger Seitengasse, letztem Liftstock, privater Terrasse und direktem Stephansdom-Blick** stellt am Wiener Immobilienmarkt eine seltene Gelegenheit dar. Eine Immobilie mit besonderem Potenzial – ideal für **Eigennutzer, als exklusiver Wiener Zweitwohnsitz oder als langfristiges Anlageobjekt**.

Highlights auf einen Blick:

- ca. **51,3 m² Wohnfläche**
- ca. **8,5 m² südostseitige Terrasse**
- **direkter Blick auf den Stephansdom**

- 2 Zimmer
- **7. und letzter Liftstock**
- Raumhöhe ca. **2,60 m**
- **keine störenden Dachschrägen**
- helle, südostseitig orientierte Wohnräume
- separate, helle Küche mit Innenhoforientierung
- Badezimmer & separates WC
- **zahlreiche Umgestaltungs- und Modernisierungsmöglichkeiten**
- Split-Klimaanlage vorhanden
- Anschluss an **Wiener Fernwärme**
- trockenes Kellerabteil mit ca. **3 m²**
- Garage im Gebäude
- Gebäude innerhalb der **UNESCO-Welterbezone**
- keine Auflagen des Denkmalschutzes

- ruhige Seitengassenlage inmitten der Wiener Innenstadt
- **seltene Kombination aus Terrasse, oberstem Geschoss & Stephansdom-Blick**
- ideal für **Eigennutzer, Zweitwohnsitz oder Anleger**

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Neubaujuwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 798.000,-

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.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 <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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap