

RÉSIDENCE GESTADE.

WOHNEN, WO WIEN BEGANN –
STILALTBAU BEI MARIA AM GESTADE.

PASSAUER PLATZ | 1010 - WIEN | AUT

IMPRESSUM

©2026 Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH
Rudolfsplatz 9 | 1010 Wien
©2026 Renderings: Altbaumanufaktur Interior & Design GmbH
Alle Rechte vorbehalten.

+43 664 859 78 79 | office@wwi.at

Alle Abbildungen der Wohnung sind maßgeschneiderte Renderings der Altbaumanufaktur.
Die Fassadenaufnahme auf der Lage-Seite ist ein Symbolbild.



Der perfekte Ort.
- Stilaltbau, mitten in der Wiener Innenstadt

Am Passauer Platz, in direkter Nachbarschaft der gotischen Kirche Maria am Gestade, liegt eines der ältesten und stimmungsvollsten Viertel Wiens. Hier erwartet Sie eine Altbauwohnung mit rund 106,79 m² Wohnfläche im 3. Liftstock eines um 1900 errichteten Stilaltbaus.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 42 m². Er liegt in der Gebäudeecke und wird über Fensterfronten in zwei Richtungen mit Tageslicht versorgt. Raumhöhen von über 3,20 Metern verleihen allen Räumen eine repräsentative Großzügigkeit.

Die Wohnung wird nach dem Ankauf professionell und vollständig saniert und schlüsselfertig übergeben – ein Zuhause, in dem klassische Wiener Altbaueleganz und zeitgemäßer Wohnkomfort zusammenfinden.



Highlights.

- Altbauwohnung im 3. Liftstock in historischer Innenstadtlage
- Raumhöhe von über 3,20 Metern
- Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 41,92 m² in Ecklage
- Fensterfronten in zwei Richtungen, helle Räume
- Erstbezug nach professioneller Gesamtsanierung und schlüsselfertige Übergabe
- Wahlweise zwei oder drei Schlafzimmer
- Einbauküche
- Klimaanlage in der gesamten Wohnung
- Badezimmer mit Dusche und separates WC
- Klassische Altbaudetails
- Personenaufzug
- Eigenes Kellerabteil mit ca. 3 m² und Fahrradraum
- Fußläufig zu Hoher Markt, Am Hof und Schwedenplatz

Die in den Renderings dargestellte Möblierung und Dekoration sind nicht im Kaufpreis inkludiert. Auf Wunsch übernehmen wir gerne die entsprechende Planung und Koordination.



Altbau modernisiert,
ein neues Zuhause, auf Sie maßgeschneidert.

Nach dem Ankauf wird die Wohnung vollständig und professionell saniert und innerhalb von ca. drei bis vier Monaten schlüsselfertig übergeben. Planung und Umsetzung erfolgen durch erfahrene Spezialisten – von der architektonischen Konzeption über die technische Ausführung bis zur sorgfältigen Auswahl sämtlicher Oberflächen und Materialien. Die Ausstattung ist modern, inklusive Klimaanlage in der gesamten Wohnung.

Der zukünftige Eigentümer erhält die seltene Möglichkeit, die Gestaltung aktiv mitzubestimmen. Je nach persönlichem Platzbedarf kann die Wohnung mit zwei oder drei Schlafzimmern realisiert werden – ideal für Paare ebenso wie für Familien mit Kindern.

Ein besonderes Highlight ist das Master-Schlafzimmer: In modernster Formensprache und dennoch ganz im Einklang mit dem Altbau findet neben dem Bett ein eleganter, begehbarer Einbau-Kleiderschrank Platz – mit warmen Holzoberflächen, integrierter Beleuchtung und großzügigem Stauraum.

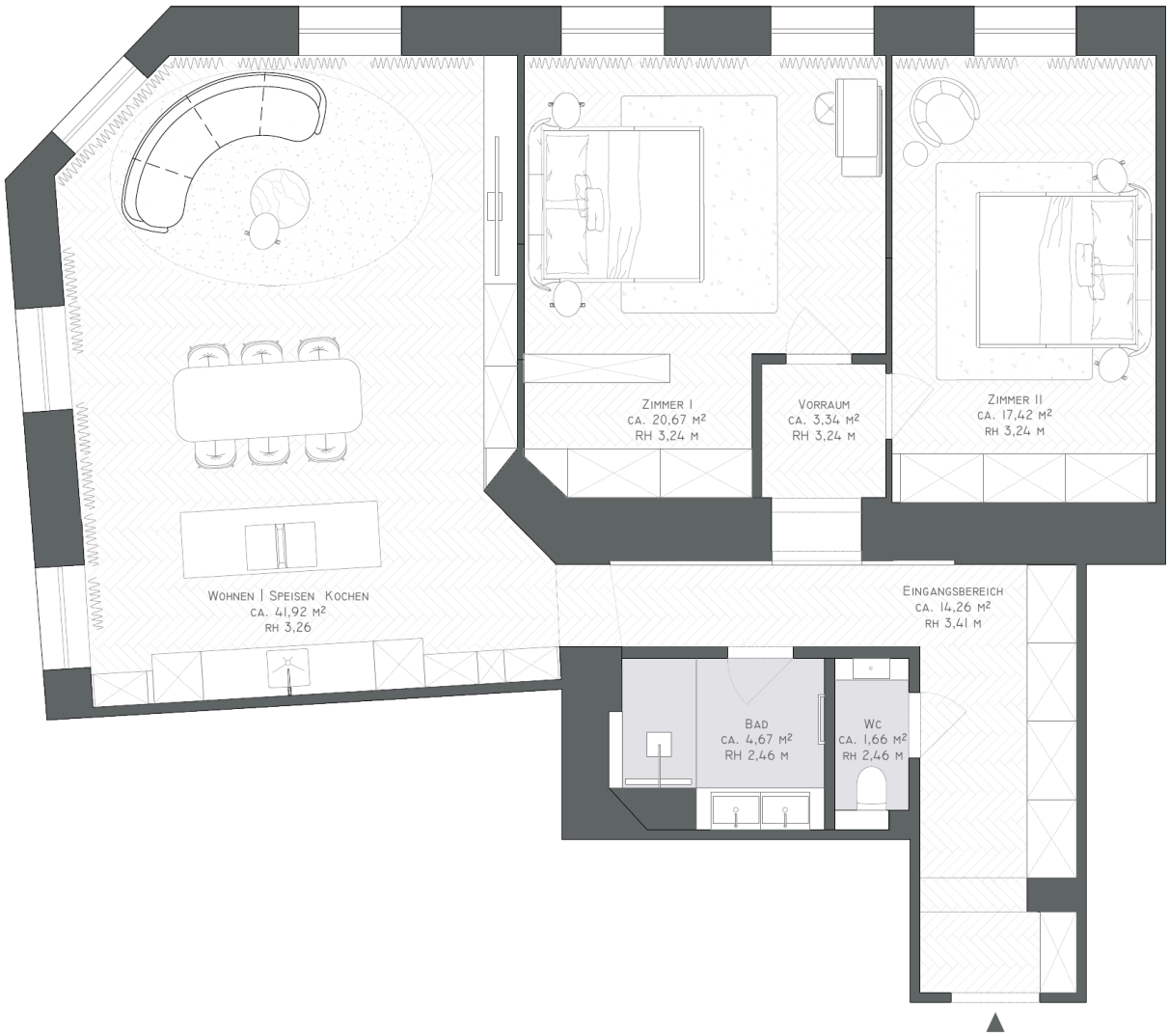
Im Rahmen der technischen, baulichen und rechtlichen Möglichkeiten werden persönliche Wünsche umfassend berücksichtigt. So entsteht keine standardisierte Immobilie, sondern ein maßgeschneidertes Wohnunikat.





Die Küche. *Das Herz des Hauses.*

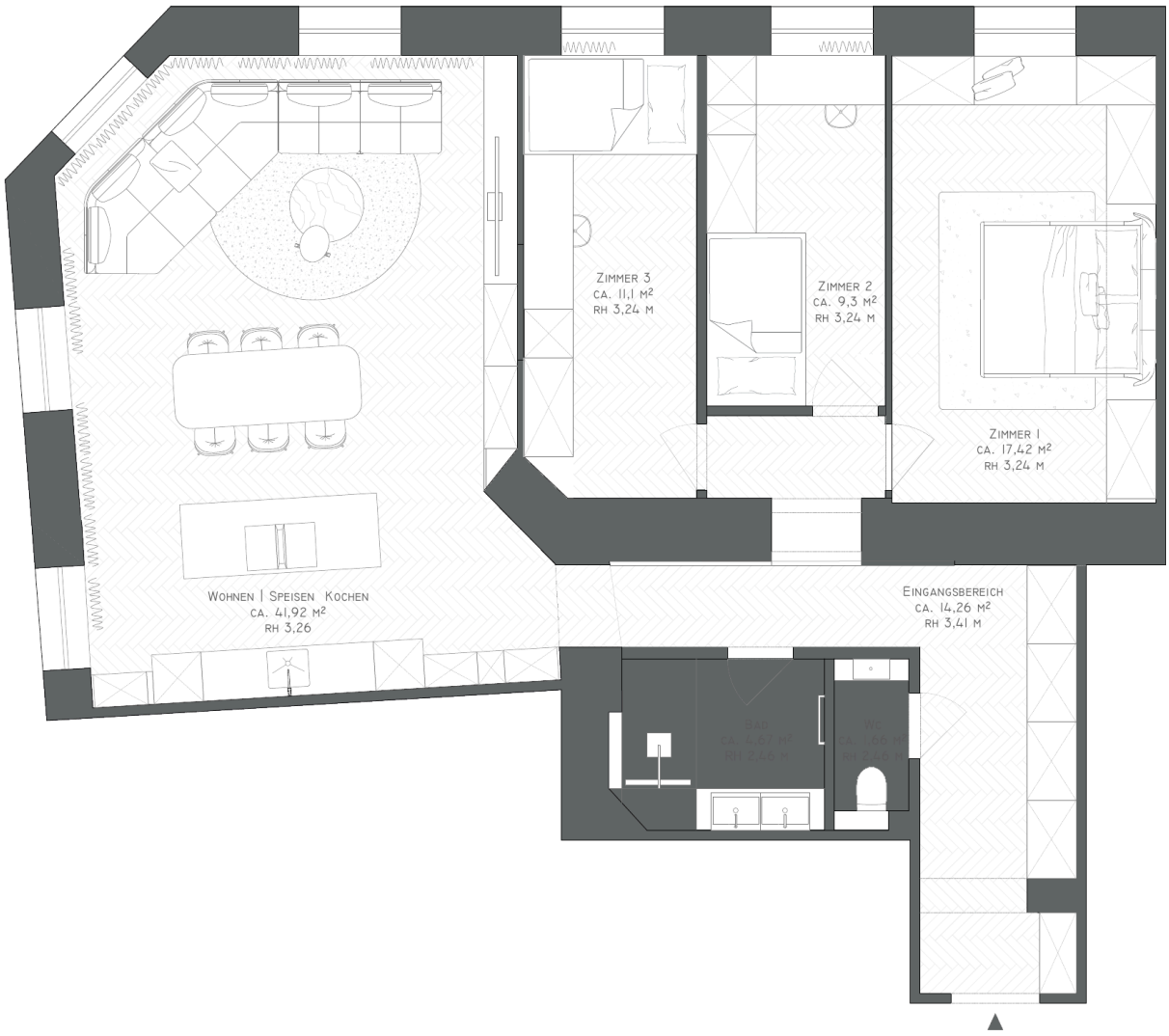
Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem Raum – mit Kochinsel, raumhoher Einbauküche und Platz für eine große Tafel.



Grundriss - Variante 1

Zwei Schlafzimmer

Wohnen | Speisen | Kochen	ca. 41,92 m²	Eingangsbereich	ca. 14,26 m²
Zimmer 1	ca. 20,67 m²	Badezimmer	ca. 4,67 m²
Zimmer 2	ca. 17,42 m²	WC	ca. 1,66 m²
Vorraum	ca. 3,34 m²		
		Wohnfläche	ca. 106,79 m²



Grundriss - Variante 2

Drei Schlafzimmer, davon zwei Kinderzimmer

Wohnen | Speisen | Kochen	ca. 41,92 m²	Eingangsbereich	ca. 14,26 m²
Zimmer 1	ca. 17,42 m²	Badezimmer	ca. 4,67 m²
Zimmer 2 (Kinderzimmer)	ca. 9,30 m²	WC	ca. 1,66 m²
Zimmer 3 (Kinderzimmer)	ca. 11,10 m²		
		Wohnfläche	ca. 106,79 m²



Alles *Wesentliche*, im Überblick.

Objekt	Altbauwohnung
Baujahr	um 1900
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	1010
Stockwerk	3. Liftstock
Wohnfläche	ca. 106,79 m²
Kellerabteil	ca. 3 m²
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Fertigstellung	ca. 3–4 Monate nach Kauf
Zimmer	3 (Variante 2: 4)
Bäder	1 | separates WC
Heizung	Gas-Etagenheizung
Energieausweis	HWB 75,20 kWh/m²a (C) | fGEE 1,67 (C)
Monatliche Kosten	€ 302,57 brutto
Provision	3% + 20% USt.
Kaufpreis	€ 1.499.000,00



Eine Adresse mit *Geschichte und Charakter.*

Der Passauer Platz liegt im ältesten Teil der Wiener Innenstadt, unmittelbar bei Maria am Gestade – einer der schönsten gotischen Kirchen Wiens. Ruhige Gassen, historische Fassaden und eine besondere Atmosphäre machen das Viertel zu einer der charmantesten Wohnlagen des 1. Bezirks.

Hoher Markt, Judenplatz, Am Hof und der Donaukanal sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso Stephansplatz und Graben. Restaurants, Cafés, Geschäfte und Kultureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Mit den U-Bahn-Stationen Schwedenplatz (U1, U4) und Herrengasse (U3) sowie zahlreichen Straßenbahn- und Buslinien ist die Lage hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Rechtliches

Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig ist.

Alle Abbildungen der Wohnung sind maßgeschneiderte Renderings der Altbaumanufaktur. Die Fassadenaufnahme auf der Lage-Seite ist ein Symbolbild.

Courtagepassus

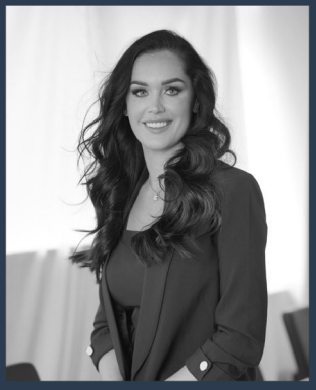
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Nebenkosten, z. B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung. Die Besichtigung kann nach Vereinbarung mit unserem Mitarbeiter / Beauftragten erfolgen.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % Umsatzsteuer ist vom Käufer an die Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH zu zahlen. Für die Darstellung der Immobilie wird eine KI-gestützte Visualisierungsmethode verwendet.

Die Angaben in diesem Exposé stammen von Dritten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir jedoch keine Gewähr übernehmen. Dieses Exposé ist ausschließlich für Ihre persönliche Verwendung bestimmt. Wir bitten Sie, es nicht ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung an Dritte weiterzugeben. Im Falle eines Vertragsabschlusses bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Für eine diskrete und reibungslose Abwicklung ersuchen wir Sie, alle Anfragen und Verhandlungen direkt über unser Büro zu führen.

Alle abgebildeten Fotografien, Visualisierungen, Grafiken sowie Pläne sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne ausdrückliche Genehmigung weder kopiert noch anderweitig genutzt werden. Die gezeigten Grundrisse sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge. Alle Angaben und Maße dienen lediglich der Orientierung und Veranschaulichung. Verbindlich sind ausschließlich die Naturmaße vor Ort sowie behördlich genehmigte Planunterlagen. Eine Überprüfung durch Fachplaner oder ausführende Unternehmen wird ausdrücklich empfohlen.

WOHNEN&WERT
IMMOBILIEN



IMMER,
FÜR SIE DA.

Bitte zögern Sie nicht, uns bei weiteren Fragen zu kontaktieren. Ihre persönliche Betreuerin Barbara kümmert sich gerne um alle Ihre Anliegen.

Frau Barbara Bakonyi BSc.

+43 660 1498896
bb@wwi.at
Rudolfsplatz 9 - 1010 Wien