

Altbau trifft Moderne – 2-Zimmer-Erstbezug im Erdgeschoß



3SI MAKLER

Objektnummer: 20643

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenmüllergasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,36 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	270.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

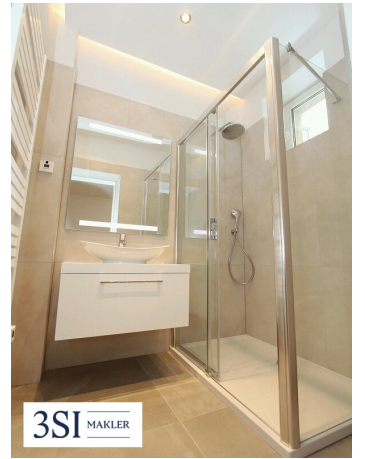
Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53
H +43 676 75 69 471
F +43 1 607 55 80



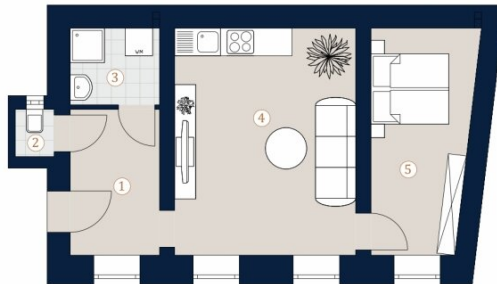


Hagenmüllergasse 1
1030 Wien

Top 1 • EG

Wohnfläche 40,36 m²

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer



Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Hagenmüllergasse – Eleganz & Urbanität im Herzen des 3. Bezirks

Ein Leben in Wien bedeutet auch ein Leben zwischen Historie und Moderne – und genau das verkörpert dieses charmante Eckzinshaus in der Hagenmüllergasse 1. Errichtet um die Jahrhundertwende, präsentiert sich der klassische Stilaltbau nach einer behutsamen Sanierung von seiner besten Seite: Die prachtvolle Gründerzeitfassade wurde liebevoll restauriert, ebenso wie sämtliche Allgemeinflächen, die mit architektonischem Feingefühl und viel Liebe zum Detail neu gestaltet wurden.

Das Haus umfasst drei elegante Regelgeschoße – aktuell noch ohne Personenlift, dafür mit umso mehr Charakter.

Zum Verkauf stehen insgesamt neun Wohnungen sowie eine Geschäftsfläche. Drei der Einheiten wurden aufwendig saniert und hochwertig ausgestattet – mit modernen Materialien, geschmackvoller Ästhetik und einer Prise Wiener Grandezza. Die übrigen Wohnungen präsentieren sich entweder aufgefrischt oder in einem sehr gepflegten Originalzustand – ideal für Individualisten, die Wert auf Authentizität legen.

Die Lage: urban, belebt und begehrt.

Mitten im 3. Bezirk, zwischen Tradition und Zukunft, liegt dieses Wohnhaus in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens. Nur wenige Schritte entfernt wartet der Rochusmarkt mit seinen kulinarischen Verlockungen und regionalen Delikatessen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Einrichtungen, Parks und eine Vielzahl an Nahversorgern sind ebenso bequem zu Fuß erreichbar wie die U-Bahn-Station "Kardinal-Nagl-Platz" (U3) – Ihr direkter Draht in die pulsierende Innenstadt.

Dieses Haus erzählt Geschichten – und wartet darauf, neue zu schreiben.

TOP 1

Diese attraktive 2-Zimmer-Erdgeschoß-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Stilaltbau in der Hagenmüllergasse, im Herzen des 3. Bezirks. Nach einer umfassenden Generalsanierung wird die ca. 40m² -Wohnung mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet somit modernen Wohnkomfort in einem charmanten historischen Ambiente. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung. Im Innenhof besteht die Möglichkeit einer Terrassenfläche, die der Wohnung zusätzlichen

Außenraum bietet und vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Diese kann von Seiten des Käufers nach Wunsch gestaltet werden.

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten und lebendigen Lage des 3. Bezirks. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zum Stadtzentrum sowie zu Parks und Grünflächen macht diese Lage besonders attraktiv für alle, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die hier präsentierten Bilder zeigen bereits sanierte Einheiten und dienen lediglich als inspirierende Referenz, um einen Eindruck vom möglichen Wohnkomfort zu vermitteln.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m
Apotheke <350m
Klinik <200m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <100m
Kindergarten <350m
Universität <1.025m
Höhere Schule <300m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <325m

Sonstige

Geldautomat <200m
Bank <200m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <225m
Straßenbahn <725m
Bahnhof <225m
Autobahnanschluss <1.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap