

**Ihr gemütliches Zuhause toller Lage des 3. Bezirks – ideal  
für Singles, Studenten oder Pendler**



**Objektnummer: 21398**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hetzgasse 3A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,91 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,22 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



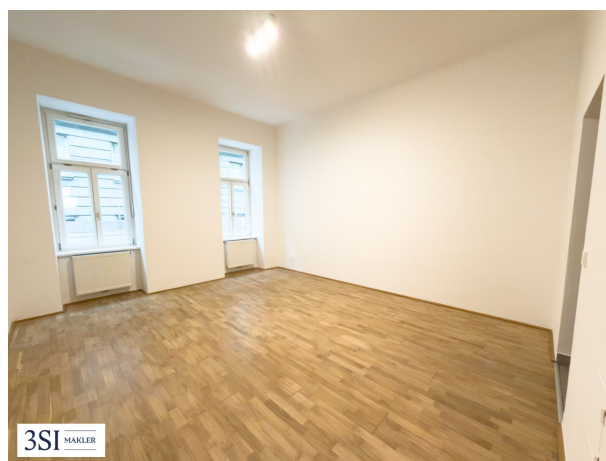
**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

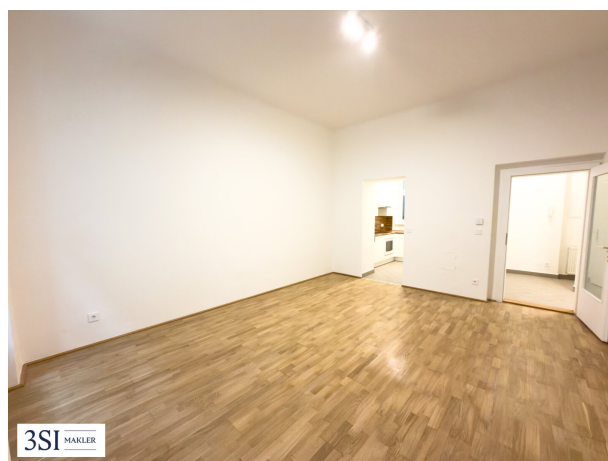
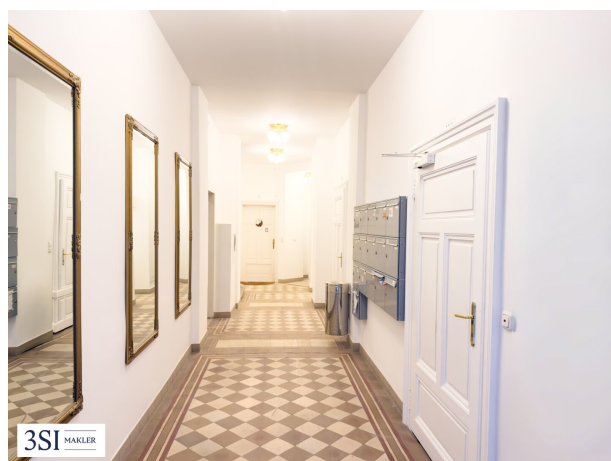
T +43 1 607 58 58 - 53  
H +43 676 75 69 471

F +43 1 60

Gerne steh  
Verfügung.







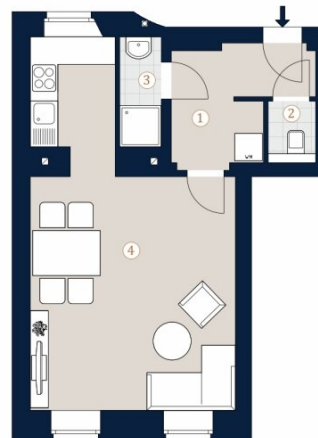


Hetzgasse 3A  
1030 Wien

Top 9 • 1.OG

Wohnfläche 36,91 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 DU
- 4 Wohnküche



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung 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

### Wohnen in attraktiver Lage – Hetzgasse 3A, 1030 Wien

Dieses charmante Zinshaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 3. Wiener Gemeindebezirks. Die Hetzgasse liegt in unmittelbarer Nähe zum Rochusmarkt, der Landstraße Hauptstraße und dem Donaukanal. Die Lage besticht durch eine hervorragende Infrastruktur und ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U3 Rochusgasse, Straßenbahnlinie O, Buslinien 4A und 74A).

Das Umfeld bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Flair und hoher Lebensqualität – mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Freizeit- und Erholungsflächen wie dem Grünraum rund um den Arenbergpark oder dem Stadtpark, die fußläufig erreichbar sind.

### Objektbeschreibung

Das gepflegte Zinshaus verfügt über fünf attraktive Wohneinheiten, die sich durch unterschiedliche Größen und Grundrisse auszeichnen. Die Wohnungen bieten helles Wohnambiente, Altbaucharme und teils schöne Ausblicke auf die ruhige Seitengasse.

- derzeit 6 Wohnungen von 32 m<sup>2</sup> - 93 m<sup>2</sup>
- 1-4 Zimmer
- revitalisierter Stilaltbau
- Personenaufzug

### Top 9

Helle 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß mit rund 35,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche und durchdachtem Grundriss – ideal für Singles, Studenten oder Pendler.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC
- Dusche
- Wohnzimmer
- Küche

### 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. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Weimann Kesselgruber Rechtsanwalts OG, Wiesingerstraße 6, 1010 Wien. 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m  
Apotheke <250m  
Klinik <475m  
Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <150m  
Universität <200m  
Höhere Schule <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <375m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <325m  
Post <200m  
Polizei <325m



**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <225m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <350m

Autobahnanschluss <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap