



## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenmüllergasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

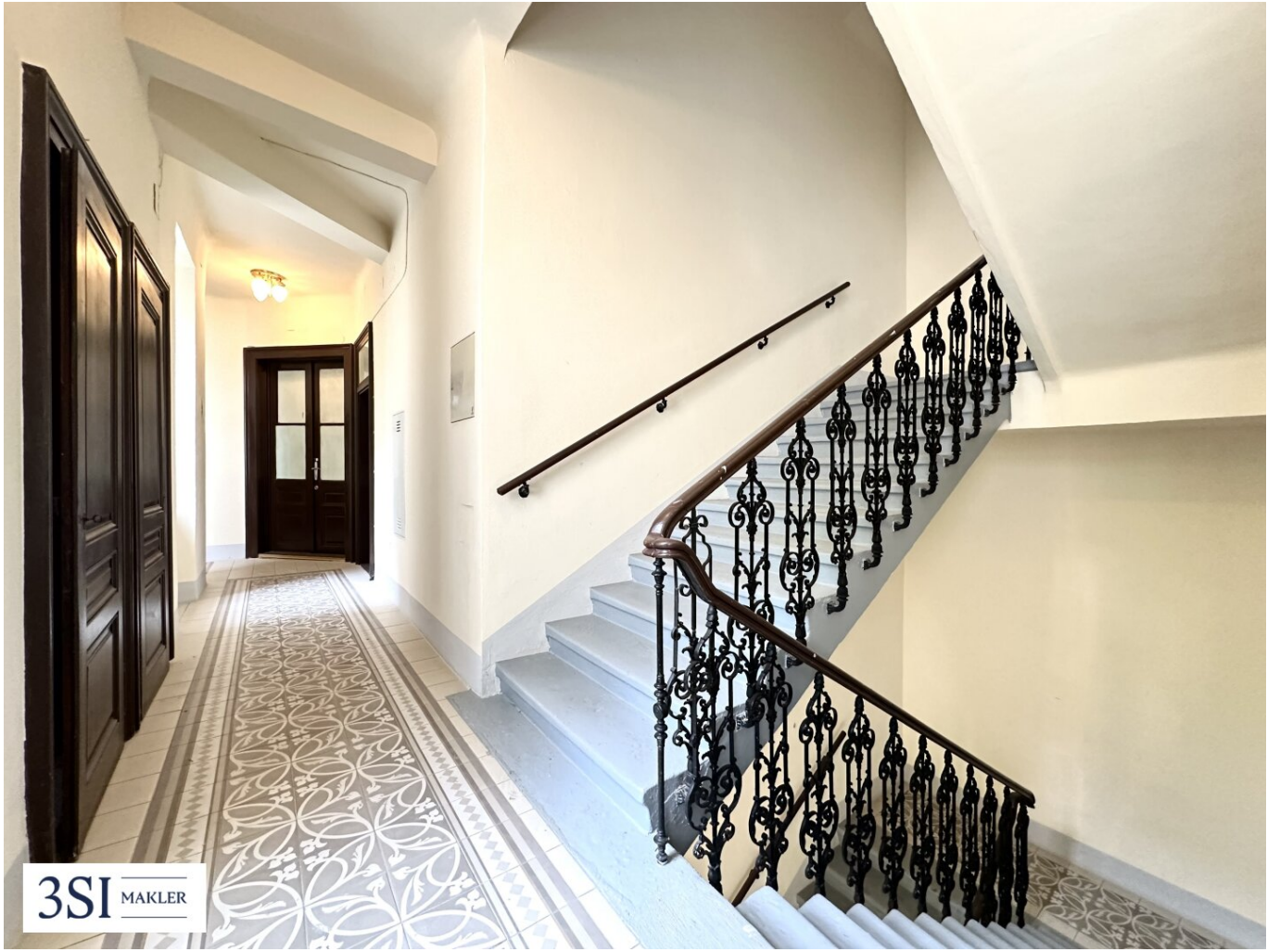
## Ihr Ansprechpartner



### Michelle Heindl

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81  
H +43 660 87 06 257  
F +43 1 607 55 80





**3SI** MAKLER

Hagenmüllergasse 1  
1030 Wien

Top 28 • 3.OG

Wohnfläche 95,64 m<sup>2</sup>

- 1 VR
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Küche
- 5 Zimmer
- 6 VR
- 7 Zimmer
- 8 Zimmer
- 9 Küche



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

## 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 28

Im dritten Stock eines revitalisierten Stilaltbaus offenbart sich diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung als ein Refugium für Liebhaber klassischer Architektur und kultivierten Wohnens. Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> vereint sie den zeitlosen Charme historischer Bausubstanz mit dem Komfort stilvoller Erneuerung. Der großzügige Vorraum empfängt Sie herzlich und führt Sie in die hellen, gut geschnittenen Zimmer. Die separate Küche ist

funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entdeckungen – ideal für gemeinsame Kochabende und gesellige Stunden. Das große Tageslicht-Bad ist mit einer komfortablen Wanne ausgestattet, lädt zum Entspannen ein und sorgt für Wohlfühlmomente nach einem langen Tag. Ein separates WC ergänzt den Raumkomfort. Diese elegante 3-Zimmer-Wohnung bietet den perfekten Rahmen für Familien, Paare oder eine Wohngemeinschaft, die Wert auf Komfort und stilvolles Wohnen legen. Sie wurde kürzlich aufgefrischt und befindet sich in einem gepflegten und schönen Zustand, sodass Sie sofort einziehen und sich zuhause fühlen können.

In urbaner, zugleich ruhiger Lage des 3. Bezirks bietet die Umgebung ein anspruchsvolles Umfeld mit exzellenter Infrastruktur, kultureller Vielfalt und optimaler öffentlicher Anbindung. Die Nähe zu Grünflächen, gehobener Gastronomie und ausgewähltem Einzelhandel unterstreicht die hohe Lebensqualität. Die Donauinsel und der Prater sind nur wenige Minuten entfernt und bieten ideale Bedingungen zum Radfahren, Joggen, Wassersport oder einfach zum Entspannen im Grünen. In der Nähe finden Sie auch Parks wie den Augarten oder den Stadtpark, die sich perfekt für Spaziergänge und Picknicks eignen. Zudem gibt es viele Sportvereine, Fitnessstudios und Schwimmbäder, die vielfältige Aktivitäten für alle Altersgruppen anbieten. Insgesamt bietet die Gegend eine lebendige Mischung aus Natur, Sport und Kultur für einen abwechslungsreichen Lebensstil.

## **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.

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

## **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