

## **Charmante Altbauwohnung mit 2 Zimmern – ideal für Individualisten**



**Objektnummer: 20650**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Hagenmüllergasse 1   |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1030 Wien            |
| Baujahr:          | 1900                 |
| Alter:            | Altbau               |
| Wohnfläche:       | 75,80 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 2                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Kaufpreis:        | 548.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

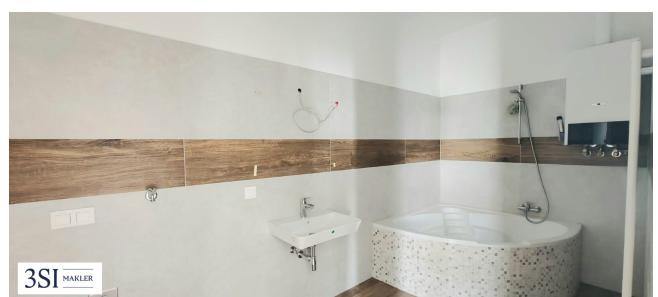
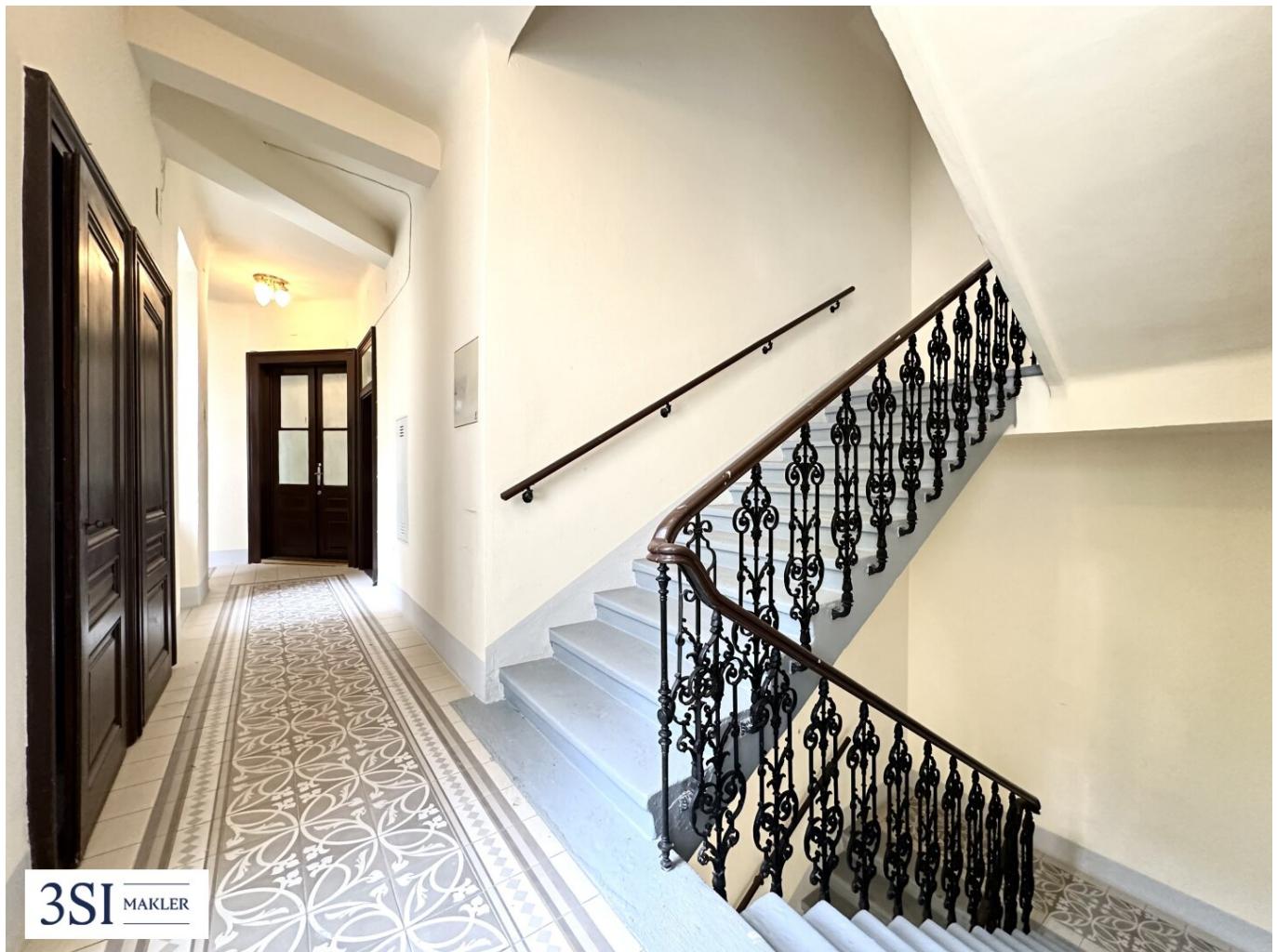
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59  
H +43 660 64 00 663  
F +43 1 607 55 80







Hagenmüllergasse 1

1030 Wien

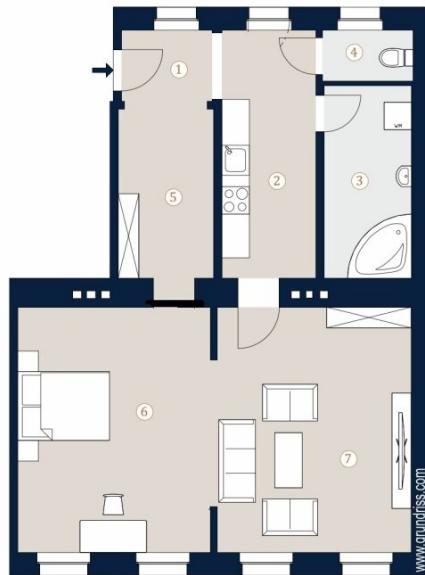
Top 25 • 2. OG

Wohnfläche 75.80 m<sup>2</sup>  
Balkon 7.21 m<sup>2</sup>

- 1 Flur
- 2 Küche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Abstell
- 6 Schlafen
- 7 Wohnen

Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER



A4 M 1:100

0

5

Die in der Planendarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche 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 25

Herzlichen Glückwunsch zu dieser wunderbaren Wohnung im Herzen von 1030 Wien! Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 2. Stock bietet auf 75,8 m<sup>2</sup> viel Raum zum Wohlfühlen. Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumauflistung, inklusive zwei gut geschnittenen Zimmern, einer separaten Küche, einem Badezimmer, einem WC und einem ca. 8 m<sup>2</sup> großen Abstellraum, der zusätzliche viel Stauraum schafft.

Das Beste an dieser Wohnung ist die erstklassige Lage: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – in unmittelbarer Nähe befinden sich Bus- und Straßenbahnenlinien, die U-Bahn sowie der Bahnhof. Zudem ist die Infrastruktur optimal, sodass Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können. Ein echtes urbanes Zuhause, das Komfort und Bequemlichkeit perfekt verbindet!

Natürlich gibt es auch zahlreiche Möglichkeiten, Freizeit und Sport aktiv zu gestalten. 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.

Für Interessenten eröffnet sich darüber hinaus die Möglichkeit, gemeinsam mit unserem Immobilienberater über verschiedene Sanierungsvarianten zu sprechen – von einer oberflächlichen bis hin zur umfassenden Top-Sanierung. Auch Änderungen oder Optimierungen des Grundrisses können nach individuellen Vorstellungen umgesetzt werden. Materialien und Ausstattung können in einer bereits sanierten Referenzwohnung oder in unserem Showroom im 1010 Wien, Kärntner Straße 39 besichtigt und ausgewählt werden.

## **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 BGBI. 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