

**Stilvoll wohnen im klassischen 2-Zimmer Altbau - in  
ruhiger Seitenstraße des 3. Bezirks**



**Objektnummer: 20647**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenmüllergasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	150,07 €
USt.:	15,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

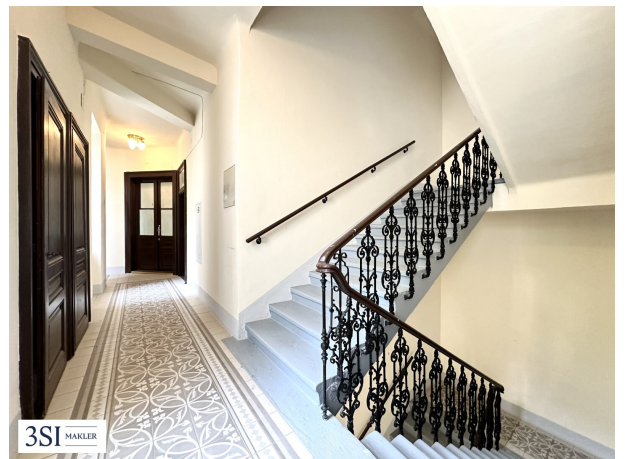
## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80  
H +43 699 10 34 29 38



Hagenmüllergasse 1  
1030 Wien

Top 15 • 1 Stock

Wohnfläche 79.14 m<sup>2</sup>

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



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 15

Nach einer liebevollen Auffrischung präsentiert sich diese Wohnung in einem frischen, einladenden Zustand. Das Herzstück der Wohnung bildet eine beeindruckend große Küche, die sowohl funktional als auch einladend gestaltet ist – ideal für kulinarische Kreationen und gesellige Zusammenkünfte. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet eine elegante Oase der Entspannung, während das komfortable Schlafzimmer Ruhe und Privatsphäre garantiert. Das

Badezimmer ist schön ausgestattet und lädt zu entspannenden Momenten ein, ergänzt durch ein separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. Diese gepflegte Wohnung verbindet zeitlosen Stil mit praktischem Wohnkomfort und bietet Ihnen ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung befindet sich in der schönen Lage des 3. Bezirks, in der Hagenmüllergasse 1. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu Parks und Grünflächen macht diese Lage besonders attraktiv für alle, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

## **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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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