

**Schöne Dachgeschoß-Maisonette mit Terrasse in bester Lage des 3. Bezirks**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21400**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hetzgasse 3A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">B</span> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px;">C</span> 1,03
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



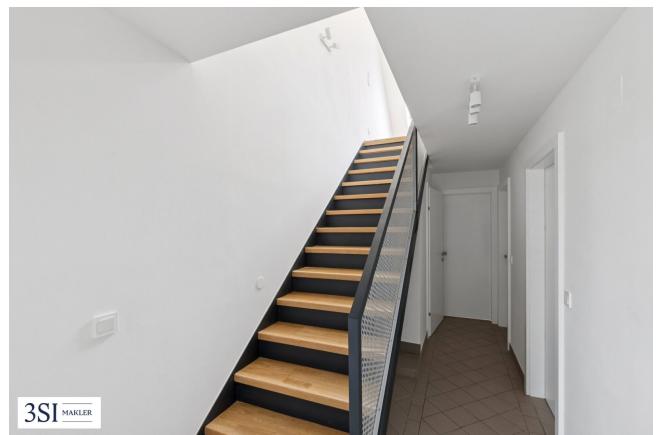
**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

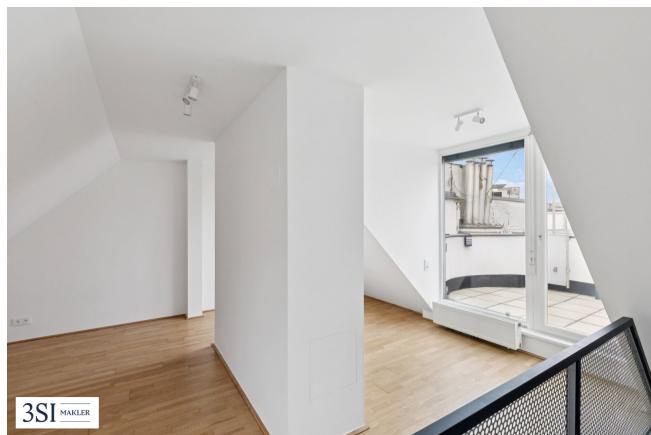
T +43 1 607 58 58 - 53  
H +43 676 75 69 471



3SI MAKLER







## 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 punktet mit ihrer hervorragenden Nähe zur Innenstadt: Stadtpark, Ringstraße und die Urania sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Donaukanal bietet ideale Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und ein vielfältiges Angebot an Lokalen und Bars. Einkaufsmöglichkeiten wie Wien Mitte – The Mall sowie zahlreiche Restaurants und Cafés liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Eine urbane, bestens angebundene Lage mit hoher Lebensqualität.

Dank der hervorragenden Anbindung – U3, U4, S-Bahn, CAT sowie mehrere Bus- und Straßenbahnenlinien in Wien Mitte und am Radetzkyplatz – ist die Lage außerdem perfekt erschlossen und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile.

## Objektbeschreibung

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

- Aktuell 6 exklusive Wohnungen
- ca. 32 m<sup>2</sup> - 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1-4 Zimmer
- Revitalisierter Stilaltbau mit historischem Ambiente
- Personenaufzug
- Gemeinschafts-Dachterrasse

- voll ausgestattete Küchen

- Innenstadtnähe

## Top 18

Diese elegante Dachgeschoss-Maisonette überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 81,6 m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung über zwei Ebenen und einer sonnigen Terrasse mit ca. 15,55 m<sup>2</sup>, die einen herrlichen Rückzugsort über den Dächern Wiens bietet. Moderne Ausstattung und helle Räume schaffen ein stilvolles und angenehmes Wohnambiente.

Die untere Ebene empfängt mit einem einladenden Vorraum und führt in den großzügigen Wohnbereich, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer, während die separate Küche funktional gestaltet ist. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Toilette ausgestattet und rundet das Raumangebot komfortabel ab.

Über eine interne Treppe gelangt man auf die obere Ebene mit einer offenen Galerie, die zusätzlichen Raum für individuelle Nutzung bietet. Die angrenzende Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein und macht diese Maisonette zu einem besonderen Zuhause für urbanes Wohnen mit hohem Wohnkomfort.

Für zusätzliche Lebensqualität sorgt die schöne Gemeinschaftsterrasse des Hauses. Ob für ein entspanntes Frühstück an der frischen Luft, ein Buch in der Sonne oder kleine Nachbarschaftstreffen – die liebevoll gestaltete Outdoor-Fläche ist ein Ort zum Wohlfühlen, den alle Bewohner gemeinsam nutzen können.

## 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. 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