

## Exklusive Dachgeschoss-Maisonette im Erstbezug mit Terrasse



Visu\_1

**Objektnummer: 141/84470**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,11
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner

**Monika Riener**

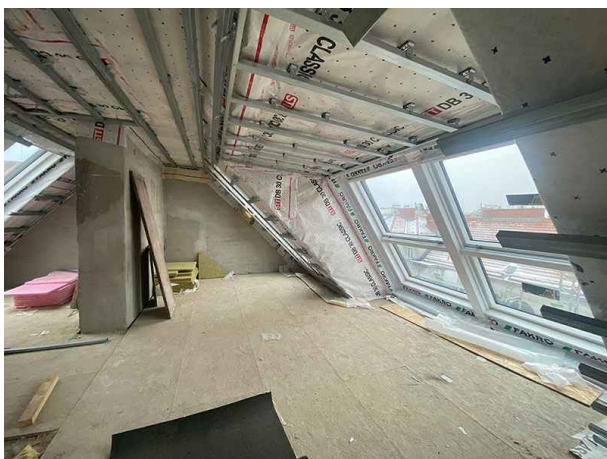
Rustler Immobilientreuhand

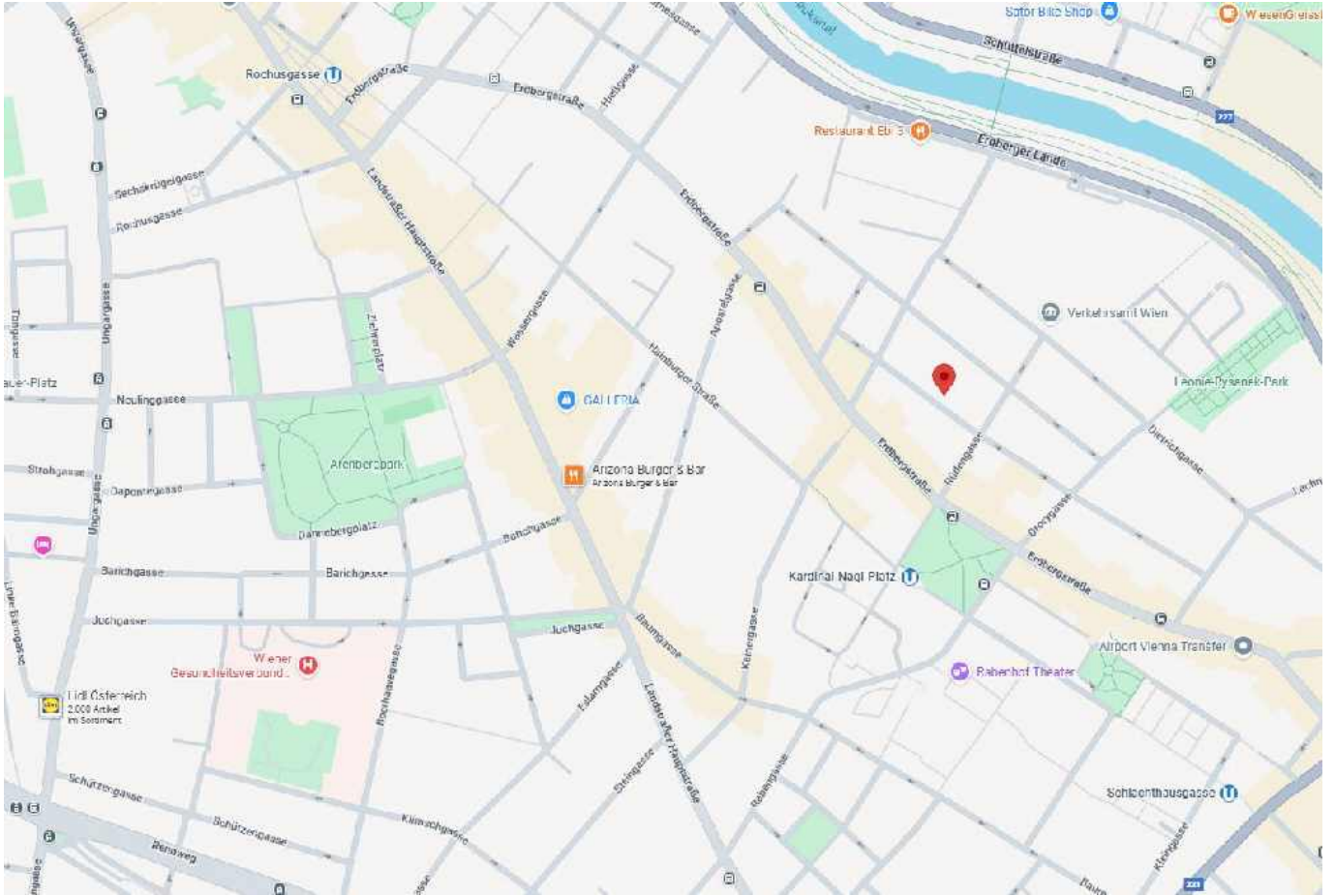
T +43 1 894 97 49 393

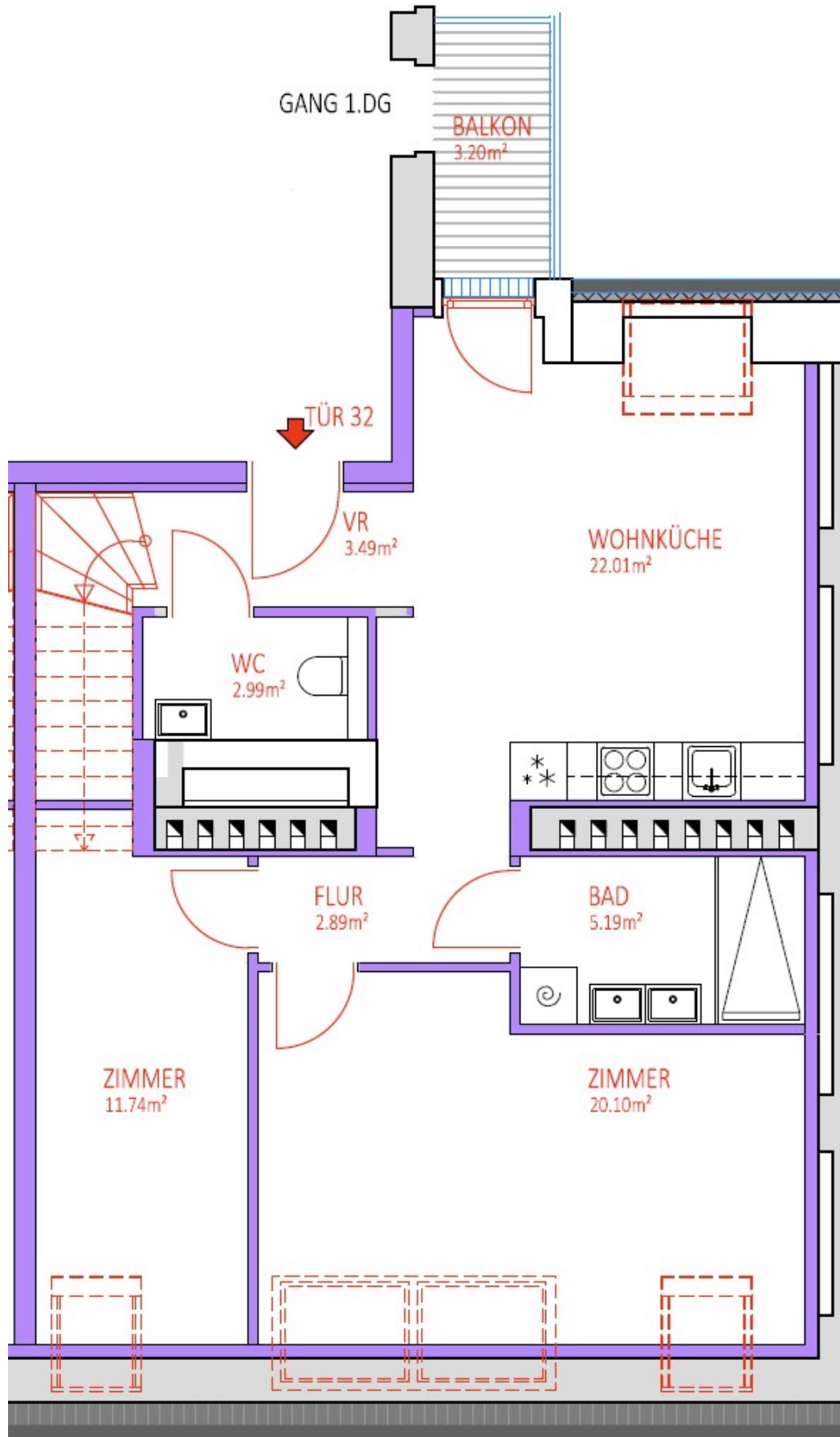
H +43 676 834 34 393

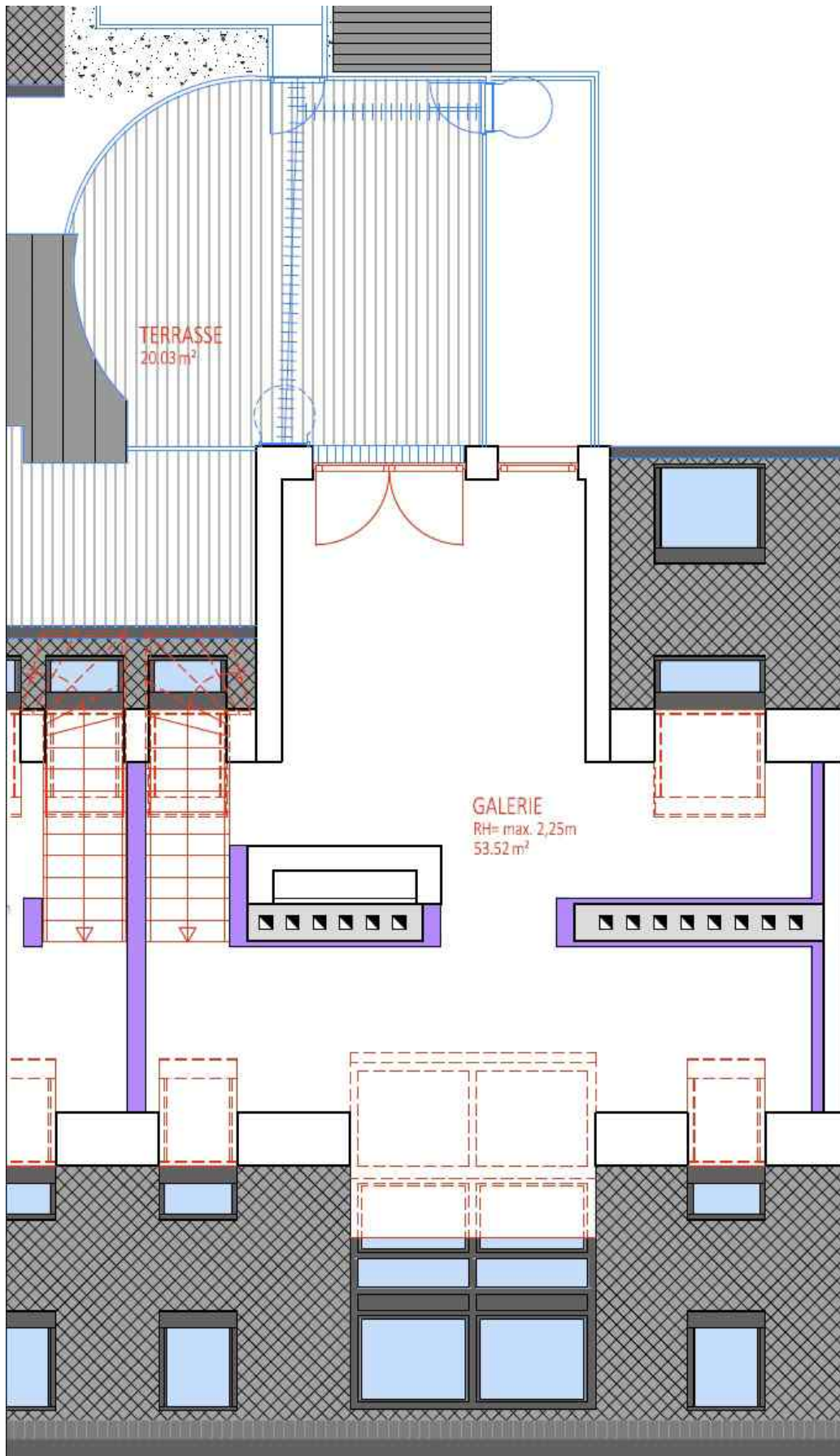
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

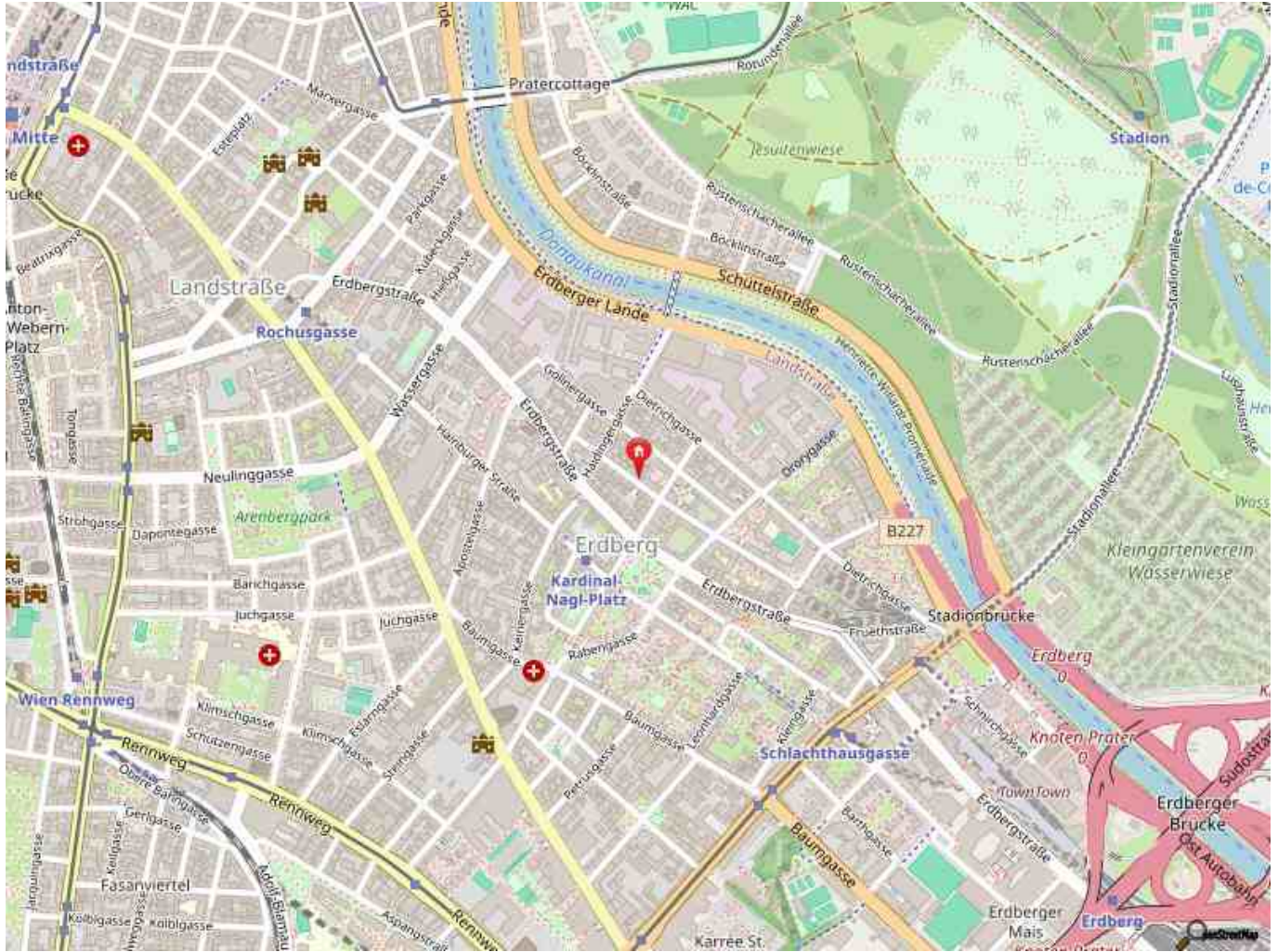












## Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks entsteht im Zuge eines hochwertigen Dachgeschossausbaus diese stilvolle Maisonette-Wohnung, die modernes Wohnen mit dem Charme eines klassischen Altbaus verbindet.

Top 32 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen, großzügige Freiflächen sowie lichtdurchflutete Räume mit besonderem Wohnambiente.

Highlights:

- \* Erstbezug im Dachgeschoss (Fertigstellung 3. Quartal 2026)
- \* Maisonette mit Galerie
- \* Großzügige Terrasse + zusätzlicher Balkon
- \* Lichtdurchflutete Räume
- \* Moderne, hochwertige Ausstattung
- \* Ruhige und dennoch zentrale Lage
- \* Ideale Kombination aus Altbaucharme & modernem Wohnen

Lage

Die Hagenmüllergasse befindet sich im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk (Landstraße) und bietet eine hervorragende.

Infrastruktur:

- \* Öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe
- \* Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants fußläufig erreichbar
- \* Nähe zum Prater & Donaukanal für Freizeit und Erholung
- \* Schnelle Anbindung an die Innenstadt

Besonderheiten zum Projekt:

- \* Dachgeschossausbau mit Lift
- \* Sanierung der allgemeinen Teile des Hauses
- \* Kellerabteile vorhanden

Hinweis:

Der angeführte Kaufpreis versteht sich für die schlüsselfertig ausgeführte Einheit. Auf Wunsch kann – je nach Baufortschritt – eine individuelle Mitgestaltung erfolgen.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.