

**2-Zimmer-Erstbezug mit Stil und Qualität - in ruhiger  
Seitenstraße des 3. Bezirks**



**Objektnummer: 20651**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse:          | Hagenmüllergasse 1   |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1030 Wien            |
| Baujahr:          | 1900                 |
| Alter:            | Altbau               |
| Wohnfläche:       | 45,70 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 2                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Balkone:          | 1                    |
| Kaufpreis:        | 399.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

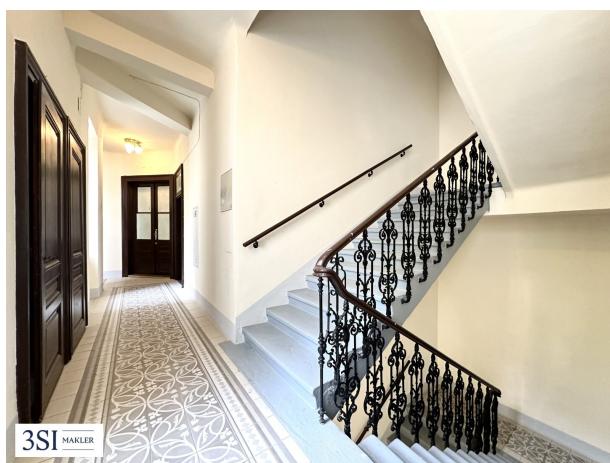
## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80  
H +43 699 10 34 29 38  
F +43 1 607 55 80



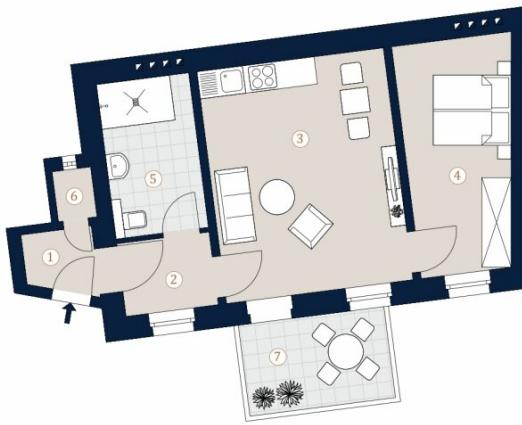


Hagenmüllergasse 1  
1030 Wien

Top 27 • 3 stock

Wohnfläche 45,70 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,07 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Vorraum
- 3 Wohnküche
- 4 Zimmer
- 5 Bad + WC
- 6 AR
- 7 Balkon



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht 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.

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 27

In einem geschmackvoll revitalisierten Altbau präsentiert sich diese erstklassig generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung als Rückzugsort für Menschen mit Sinn für Qualität und Ruhe. Im 3. Stock gelegen, ausgerichtet zum ruhigen Innenhof eröffnet sie ein Refugium fernab der urbanen Hektik – mitten in der Stadt. Mit viel Liebe zum Detail und hohem Anspruch an Materialien, Technik und Design wurde hier auf ca. 46m<sup>2</sup> eine Wohnatmosphäre geschaffen, die

gleichermaßen modern, zeitlos und behaglich ist. Ein besonderes Highlight: Ein Balkon mit ca. 6 m<sup>2</sup> Fläche kann auf Wunsch errichtet werden – mit Ausrichtung in den ruhigen, begrünten Innenhof. Ein exklusives Detail, das diese Immobilie zusätzlich aufwertet.

Top ist zweifellos auch ihre erstklassige Lage: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn-Linien sowie der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller Stadtteile. Auch die Infrastruktur ist optimal, sodass Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs mühelos zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können. Ein urbanes Zuhause, das Komfort und Bequemlichkeit auf höchstem Niveau vereint!

Selbstverständlich 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.

Die hier präsentierten Bilder zeigen bereits sanierte Einheiten und dienen lediglich als inspirierende Referenz, um einen Eindruck vom möglichen Wohnkomfort zu vermitteln.

## 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