2-Zimmer-Erstbezug mit Stil und Qualität



Objektnummer: 20651

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Balkone:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Hagenmüllergasse 1

Wohnung Österreich 1030 Wien

1900 Altbau 45,70 m²

2 1 1

1

399.000,00 €

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 Balkon

45,70 m² 6,07 m²

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

Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



A4 M 1:100

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. 46m2 eine Wohnatmosphäre geschaffen, die

gleichermaßen modern, zeitlos und behaglich ist. Ein besonderes Highlight: Ein Balkon mit ca. 6 m² 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