

## **Charmante 1-Zimmer-Wohnung im klassischen Altbauparterre**



**Objektnummer: 20645**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenmüllergasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,87 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	255.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

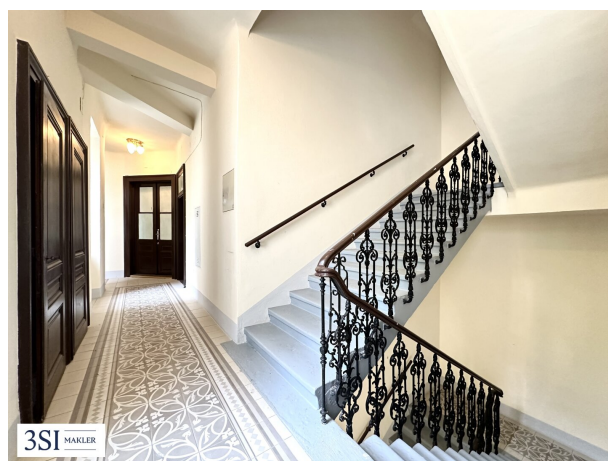
## Ihr Ansprechpartner

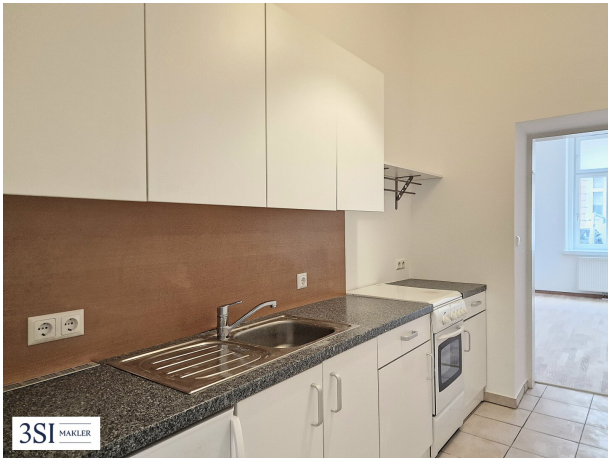


**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55  
H +43 660 55 84 214  
F +43 1 607 55 80





Hagenmüllergasse 1  
1030 Wien

Top 8 • Hochparterre

Wohnfläche 41.87 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Bad/WC
- 4 Küche



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumasse.

## 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 8

Diese charmante 1-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Stilaltbau in der Hagenmüllergasse, im Herzen des 3. Bezirks. Nach einer liebevollen Auffrischung präsentiert sich die knapp 42m<sup>2</sup>-Wohnung in einem frischen, einladenden Zustand. Sie wurde modernisiert und bietet komfortables Wohnen in einem historischen Ambiente. Die durchdachte Raumaufteilung und die schöne Ausstattung machen diese

Wohnung zu einem attraktiven Zuhause. Im Innenhof besteht die Möglichkeit einer Terrassenfläche, die der Wohnung zusätzlichen Außenraum bietet und vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Diese kann von Seiten des Käufers nach Wunsch gestaltet werden.

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten und lebendigen Lage in Wien. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zum Stadtzentrum sowie 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.

## **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