

# **Exklusive Dachgeschoß-Maisonette mit Terrasse und Galerie – Wohnen über den Dächern Wiens**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21402**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hetzgasse 3A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
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:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

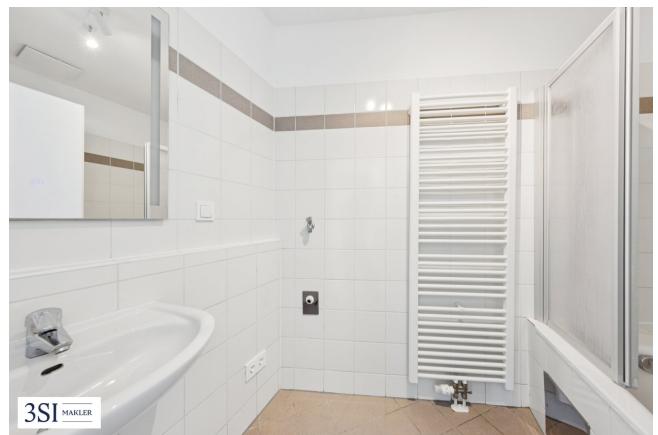
T +43 1 607 58 58 - 59  
H +43 660 64 00 663



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



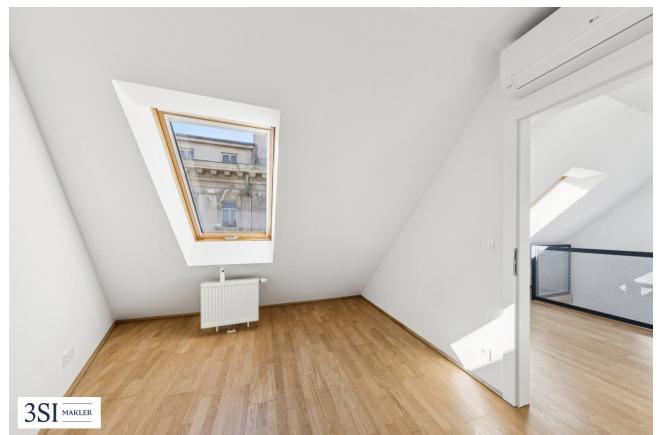
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





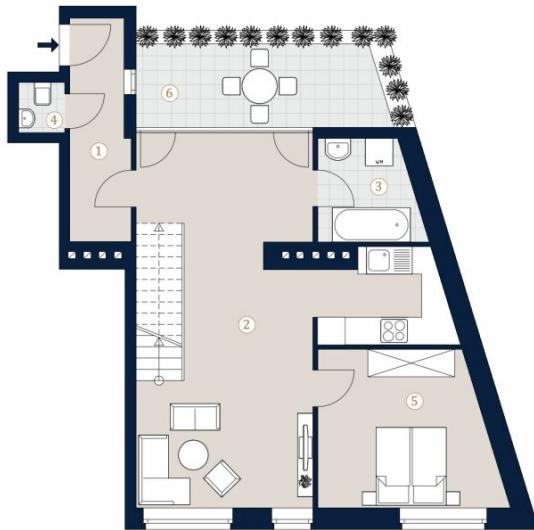
**3SI** MAKLER

Hetzgasse 3A  
1030 Wien

Top 20 • 1. DG

Wohnfläche 93,93 m<sup>2</sup>  
Terrasse 9,74 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Küche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Zimmer
- 5 Terrasse



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planendarstellung 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. Planstand: Februar 2021



Hetzgasse 3A

1030 Wien

Top 20 • 2. DG

Wohnfläche 26,48 m<sup>2</sup>

1 Galerie  
2 Zimmer



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. Planstand: Februar 2021

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 20

Diese großzügige Dachgeschoss-Maisonette bietet auf rund 93,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Wohngefühl über zwei Ebenen. Lichtdurchflutete Räume, eine elegante Galerie sowie eine sonnige Terrasse mit ca. 9,32 m<sup>2</sup> schaffen ein besonderes Wohnambiente über den Dächern Wiens und unterstreichen den hohen Anspruch an Stil und Wohnqualität.

Die untere Ebene empfängt mit einem großzügigen Vorräum und führt in den offen und hell gestalteten Wohnbereich, der viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen bietet. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die Küche ist separat angelegt und funktional gestaltet, während ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC für zusätzlichen Komfort sorgen. Die Terrasse ist direkt von der Wohnebene aus zugänglich und lädt zum Verweilen im Freien ein. Über eine innenliegende Treppe gelangt man auf die obere Ebene, wo eine offene Galerie sowie ein weiteres Zimmer zusätzlichen Raum für individuelle Nutzung bieten.

Diese Dachgeschoss-Maisonette vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Raumgestaltung und urbanen Wohnkomfort auf besondere Weise. 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