

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



**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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,03
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

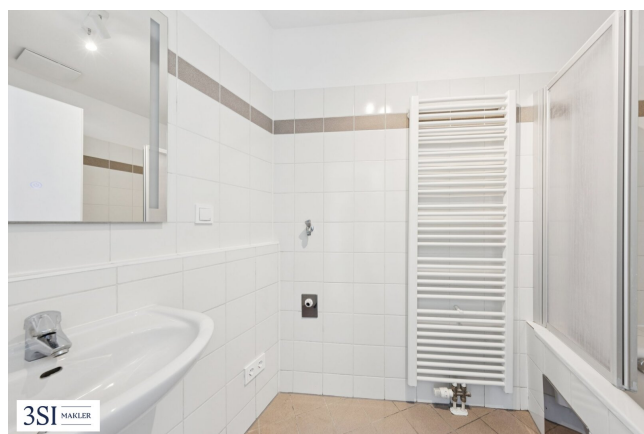
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

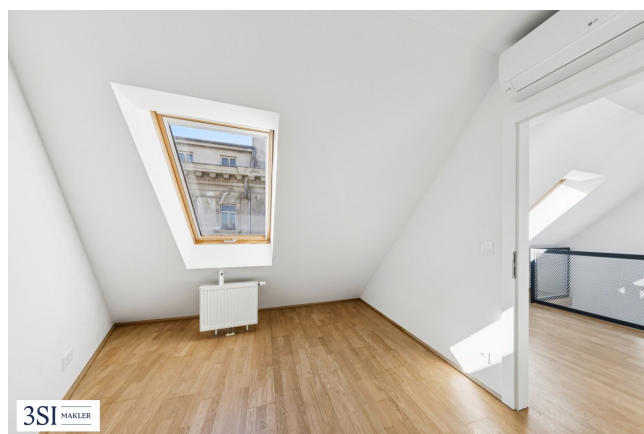
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

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

















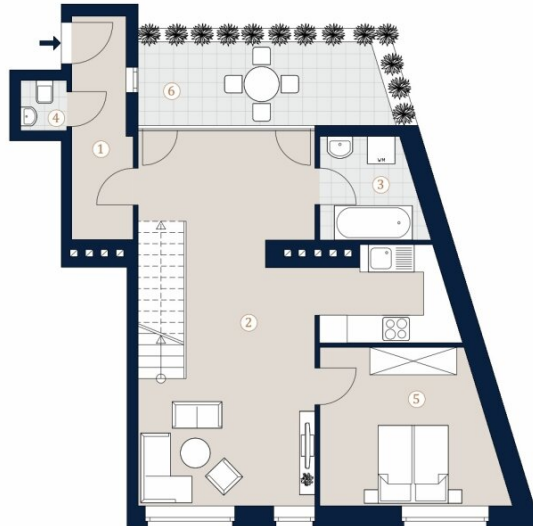
3SI MAKLER

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

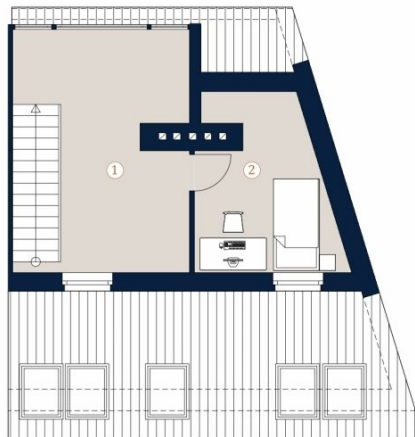


Hetzgasse 3A  
1030 Wien

Top 20 • 2. DG

Wohnfläche 26,48 m<sup>2</sup>

- 1 Galerie
- 2 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

## 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 Straßenbahnlinien 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 Vorraum 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 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. 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