

**Moderne Dachgeschoß-Maisonette mit Galerie und
sonniger Terrasse in Wien-Landstraße**



Objektnummer: 21401

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hetzgasse 3A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,47 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

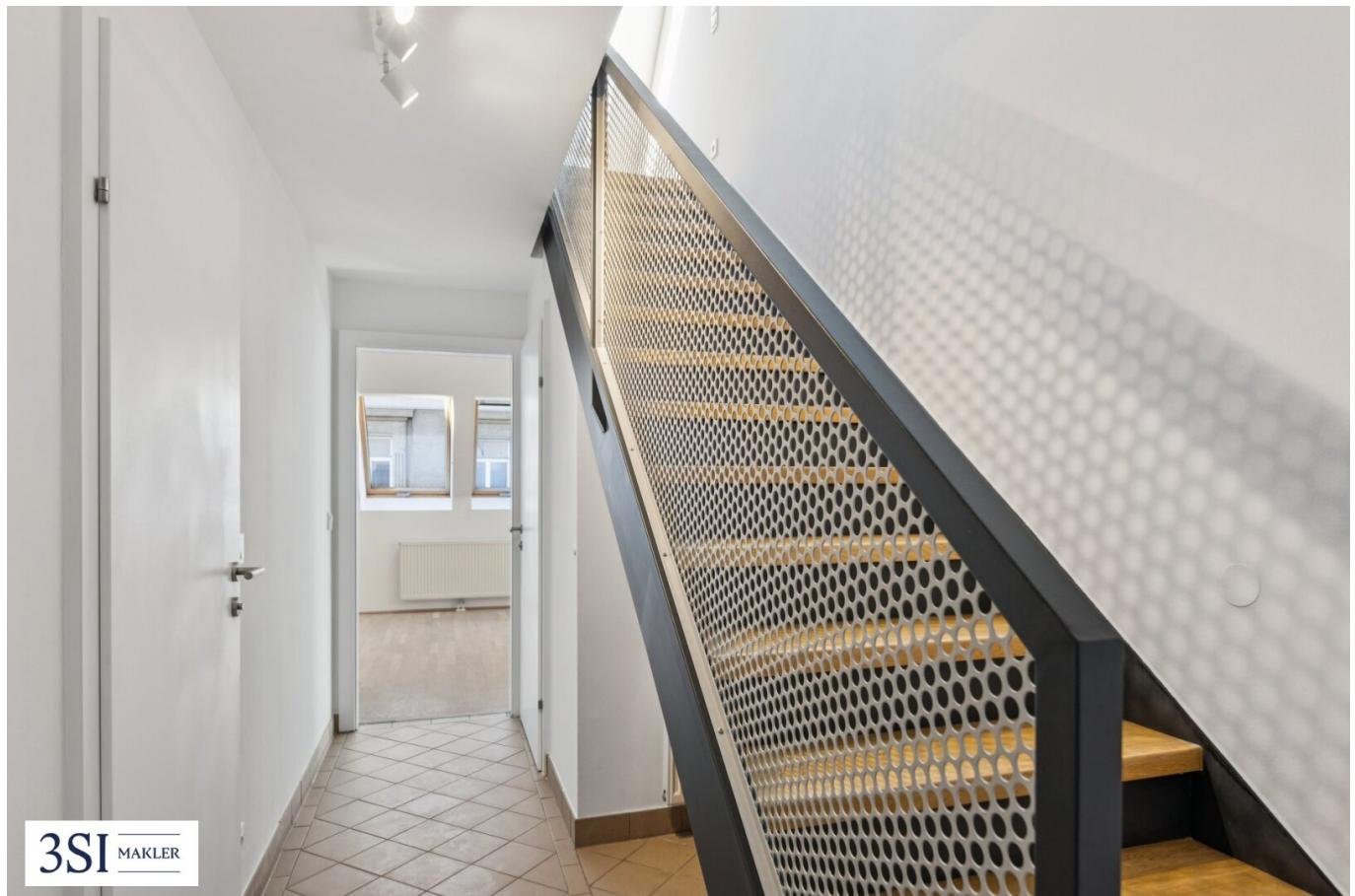


Bianca Benesch

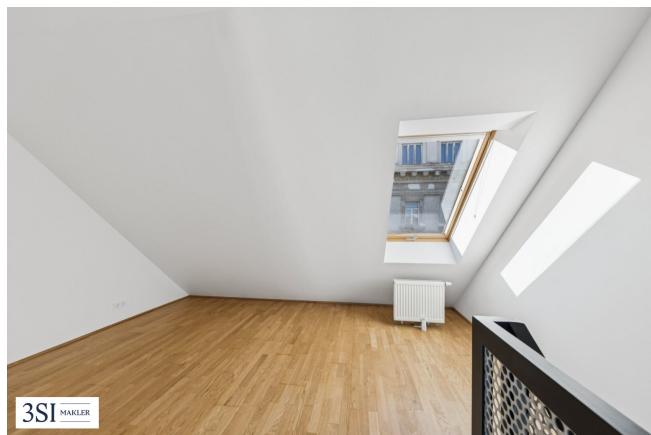
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53
H +43 676 75 69 471





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER







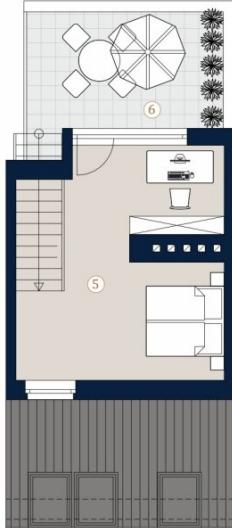


Hetzgasse 3A
1130 Wien

Top 19 • 1.DG+2.DG

Wohnfläche 57,47 m²

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Wohnküche
- 5 Galerie
- 6 Terrasse



Bei Immobilien zu Hause.



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.



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 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 m² - 94 m² Wohnfläche
- 1-4 Zimmer
- Revitalisierter Stilaltbau mit historischem Ambiente
- Personenaufzug
- Gemeinschafts-Dachterrasse

- voll ausgestattete Küchen

- Innenstadtnähe

Top 19

Diese moderne Dachgeschoss-Maisonette überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 57,47 m², einem offenen Raumkonzept und einer sonnigen Terrasse mit ca. 14,15 m², die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet. Großzügige Glasflächen, eine offene Galerie sowie eine hochwertige Ausstattung schaffen ein helles und stilvolles Wohnambiente mit besonderem Charakter.

Die untere Ebene empfängt mit einem einladenden Vorraum und führt in den offen gestalteten Wohnbereich mit integrierter Küche, der durch seine Helligkeit und Großzügigkeit besticht. Ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie eine separate Toilette sorgen für zusätzlichen Komfort. Über eine innenliegende Treppe gelangt man auf die obere Ebene, die mit einer offenen Galerie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die angrenzende Terrasse lädt zum Entspannen ein und rundet dieses attraktive Wohnangebot im Dachgeschoss perfekt ab.

Diese Maisonette ist ideal für alle, die urbanes Wohnen mit individuellem Flair und hochwertiger Ausstattung schätzen.

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