Schöne Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse in bester Lage des 3. Bezirks



Objektnummer: 21400

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hetzgasse 3A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	208,08 €
USt.:	24,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER





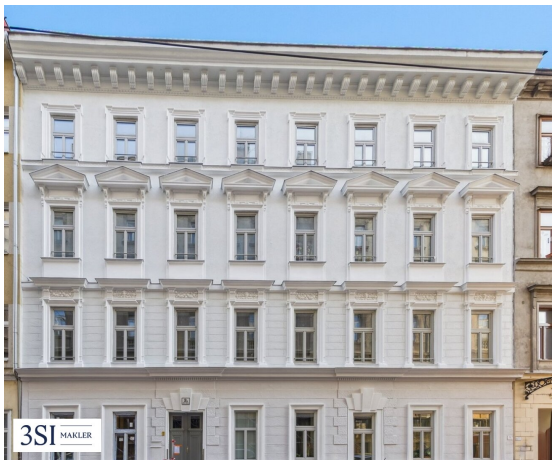















3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

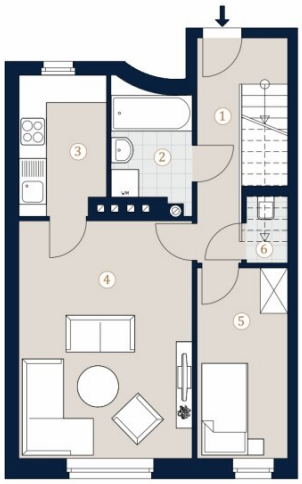
Hetzgasse 3A

1030 Wien

Top 18 • 1 DG

Wohnfläche	81,60 m²

1 Vorraum
2 Bad
3 Küche
4 Wohnen
5 Zimmer
6 WC





A4 M 1:100

0 5

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

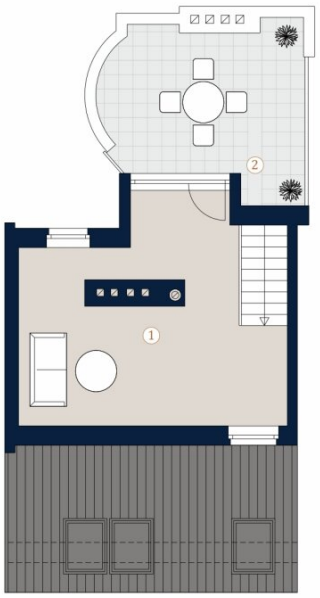
Hetzgasse 3A

1030Wien

Top 18 • 2. DG

Wohnfläche	23,32 m²
Terrasse	15,55 m²

1 Galerie
2 Terrasse



N

A4 M 1:100

0 5

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

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 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 10 exklusive Wohnungen
- ca. 32 m ² - 94 m² Wohnfläche
- 1-4 Zimmer
- Revitalisierter Stilaltbau mit historischem Ambiente
- Personenaufzug
- Gemeinschafts-Dachterrasse

- voll ausgestattete Küchen
- Innenstadtnähe

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Top 18

Diese elegante Dachgeschoss-Maisonette überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 81,6 m², einer durchdachten Raumaufteilung über zwei Ebenen und einer sonnigen Terrasse mit ca. 15,55 m², die einen herrlichen Rückzugsort über den Dächern Wiens bietet. Moderne Ausstattung und helle Räume schaffen ein stilvolles und angenehmes Wohnambiente.

Die untere Ebene empfängt mit einem einladenden Vorraum und führt in den großzügigen Wohnbereich, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer, während die separate Küche funktional gestaltet ist. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Toilette ausgestattet und rundet das Raumangebot komfortabel ab.

Über eine interne Treppe gelangt man auf die obere Ebene mit einer offenen Galerie, die zusätzlichen Raum für individuelle Nutzung bietet. Die angrenzende Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein und macht diese Maisonette zu einem besonderen Zuhause für urbanes Wohnen mit hohem Wohnkomfort.

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 <225m
Autobahnanschluss <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap