

## **Hochwertiger Erstbezug – 3 Zimmer in zeitloser Architektur**



**Objektnummer: 21744**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenmüllergasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

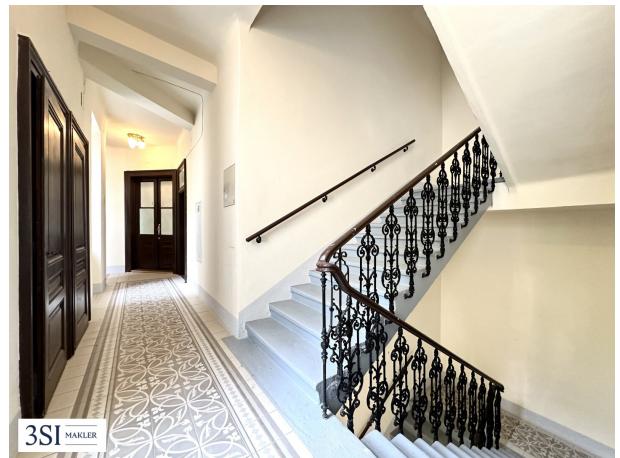
## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461  
F +43 1 607 55 80





3SI MAKLER

Hagenmüllergasse

1030 Wien

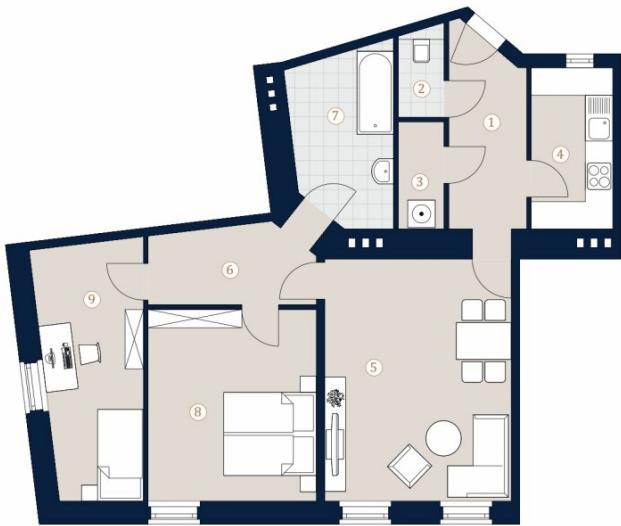
Top 23 • 2. Stock

Wohnfläche 80,16 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 AR
- 4 Küche
- 5 Zimmer
- 6 VR
- 7 Bad
- 8 Zimmer
- 9 Zimmer

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



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.

## 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 begehrte.

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 23**

Diese exquisit sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines stilvollen Altbau verkörperzt zeitlose Eleganz und modernen Komfort. Sie ist die perfekte Wahl für all jene, die Wert auf hochwertige Ausstattung, großzügige Raumgestaltung und eine zentrale Lage in Wien legen. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung auf etwa 80 m<sup>2</sup> bietet sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine separate, moderne Küche, zwei elegante Schlafzimmer,

ein großzügiges Badezimmer, ein separates WC sowie einen geräumigen Vorräum, der viel Platz für Garderobe und Stauraum schafft. Diese Wohnung verbindet klassischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und ist ideal für Familien, Paare oder Singles, die das urbane Leben in einer stilvollen Umgebung genießen möchten.

Die Wohnung befindet sich in einer lebendigen und urbanen Gegend des 3. Bezirks mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Straßenbahn, Bus) sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu Parks und Grünflächen wie dem Augarten oder dem Donaukanal bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Das lebendige Viertel verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und bietet zahlreiche kulturelle Angebote, Boutiquen und lokale Märkte.

Die hier präsentierten Bilder zeigen bereits sanierte Einheiten und dienen lediglich als inspirierende Referenz, um einen Eindruck vom möglichen Wohnkomfort zu vermitteln.

## **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. 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