

## **Altbaucharme mit Raum – 4-Zimmer Wohnung im 3.Bezirk**



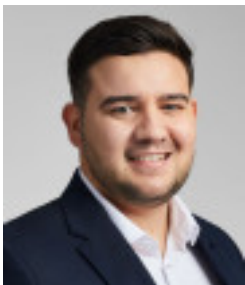
**Objektnummer: 21743**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenmüllergasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,55 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

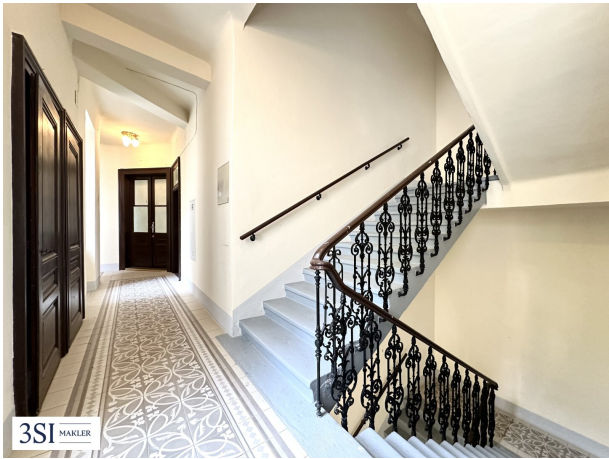


### Mario Häring

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







Hagenmüllergasse 1  
1030 Wien

Top 32 • 3. Stock

Wohnfläche 110,55 m<sup>2</sup>

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



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.



## 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 begehrt.

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 32

Stilvoller Wohnraum in revitalisiertem Altbau – 4-Zimmer-Charme auf ca. 111 m².

Im dritten Obergeschoss eines geschmackvoll revitalisierten Stilaltbaus präsentiert sich diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung als wahres Refugium für alle, die das Besondere mit Gestaltungspotential suchen. Die klassische Architektur des Hauses wurde mit viel Feingefühl

für historische Details bewahrt und zugleich in eine zeitgemäße Wohnwelt überführt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle, einladende Wohnzimmer. Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Mit drei gut proportionierten Schlafzimmern lässt sich die Wohnung flexibel nutzen – ob als Familiendomizil, großzügiger Rückzugsort für Paare oder stilvolle Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Das großzügige Bad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein außerordentlich großer Vorraum und ein WC komplettieren dieses schöne Stadtdomizil.

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 Viertel mit hoher Lebensqualität bietet außerdem zahlreiche kulturelle Angebote, Boutiquen und lokale Märkte.

## **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. 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