Le Petit Paris - Eleganz und Stil in Toplage



Objektnummer: 21974

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hahngasse 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	98,17 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	899.000,00 €

Provisionsangabe:

32.364,00 € inkl. 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


-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 IMMO GROUP

Hahngasse 30
1090 Wien

Top 7 • 1. OG

Wohnfläche **98,17 m²**

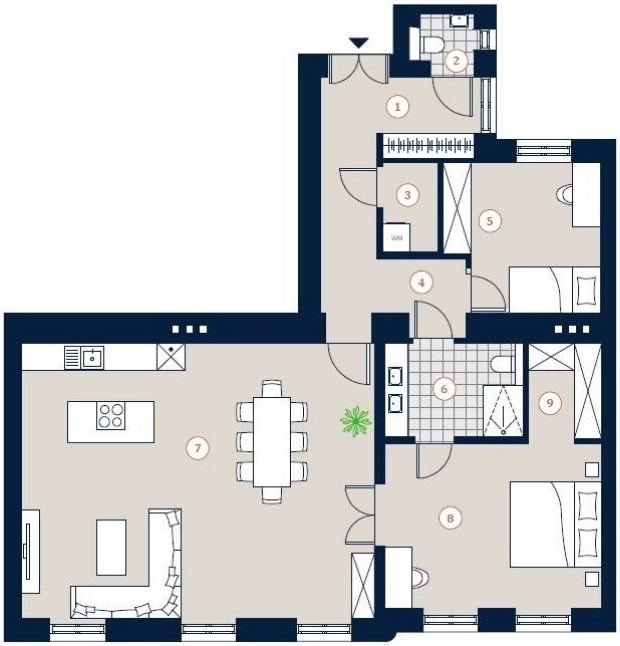
1	Vorraum
2	WC
3	AR
4	Vorraum
5	Zimmer
6	Bad + WC
7	Wohnküche
8	Zimmer
9	AR

Übersicht



se.

3SI MAKLER



N

A4 | M 1:100

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. Planstand: September 2024

Objektbeschreibung

"Französische Eleganz trifft Wiener Charme" - der Stilaltbau

Im LE PETIT PARIS entfaltet sich ein einzigartiges Wohnensemble mit Wiener Stilaltbau-Flair und zeitgenössischer Eleganz. Hohe Decken und lichtdurchflutete Räume mit großzügigen Isolierglasfenstern erzeugen eine edle Atmosphäre. Die stilvolle Wohnung im Regelgeschoß bietet ein besonderes Maß an Raum und Komfort, während die Eichenparkettböden im französischen Fischgrätmuster und die Kastenfenster den historischen Charakter des Hauses betonen. Das Bad überzeugt durch feinste Fliesen und hochwertige Markenarmaturen. Ein integriertes Soundsystem sorgt zusätzlich für musikalischen Komfort. Der durchdachte Grundriss und die stilvolle Überarbeitung garantieren ein einzigartiges Wohnerlebnis.

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Französisches Fischgrätparkett
- Großzügige Raumhöhen
- Klassische Kassettentüren und Vertäfelungen
- Elegantes Badezimmer
- HWB: 97 kWh/m²a

Top 7

Hochwertig sanierter, geräumiger 3-Zimmer Stilaltbau mit ca. 98m² im 1.Obergeschoss:

- Vorraum / Garderobe
- Gäste-WC

- Wirtschaftstraum mit Waschmaschinenanschluss
- hofseitiges Schlafzimmer
- zentral begehbares Bad mit Dusche und Toilette
- großzügige Wohnküche mit knapp 46m²
- Schlafzimmer mit Schrankraum

"Ein Juwel der Wiener Lebenskunst" - Die Lage

LE PETIT PARIS liegt im Herzen des Servitenviertels, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, bekannt für seinen charmanten, historischen Charakter und seine zentrale Lage. Die schmalen Gassen mit prächtigen Altbauten verleihen dem Viertel eine fast dörfliche Atmosphäre mitten in der Stadt. Die Nähe zur Universität, zum Lycée Français de Vienne und weiteren Bildungseinrichtungen macht die Gegend besonders attraktiv für Familien und Studierende. Kulinarische Genießer kommen am Wochenmarkt und in den angrenzenden Gassen mit ihren hübschen Geschäften und Lokalen auf ihre Kosten. Der nahe liegende Liechtensteinpark bietet zudem einen Ort der Ruhe und Erholung

Zu Fuß

- U4-Station Roßauer Lände – 5 Minuten
- Servitenkirche – 4 Minuten
- Liechtensteinpark – 10 Minuten

Mit den Öffis

- Stephansplatz – 17 Minuten

- Wien Mitte – 12 Minuten

- Universität Wien – 12 Minuten

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 Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 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. 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 <100m
Klinik <550m
Krankenhaus <1.300m

Kinder & Schulen
Schule <50m
Kindergarten <450m
Universität <225m
Höhere Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <1.950m

Sonstige
Geldautomat <325m
Bank <425m
Post <425m
Polizei <550m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <175m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <150m
Autobahnanschluss <1.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap