

**Kompakt, modern, zentral – Wohnen in guter Lage im 3. Bezirk**



**Objektnummer: 21884**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hetzgasse 3A
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	315.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59  
H +43 660 64 00 663

F +43 1 60

Gerne stehen  
Verfügung.







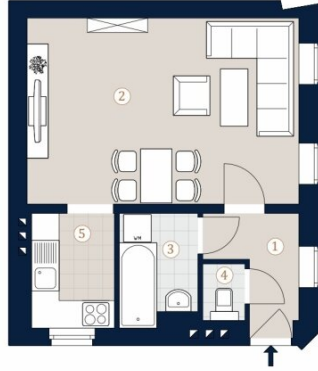
3SI MAKLER

Hetzgasse 3A  
1030 Wien

Top 14 • 3. Stock

Wohnfläche 38,13m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnzimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Küche



Bei Immobilien zu Hause.

## 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<sup>2</sup> - 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1-4 Zimmer
- Revitalisierter Stilaltbau mit historischem Ambiente
- Personenaufzug
- Gemeinschafts-Dachterrasse

- voll ausgestattete Küchen
- Innenstadtnähe

## **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 14**

Diese kompakte 1-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 38 m<sup>2</sup> im 3. Stock eine durchdachte Raumaufteilung und überzeugt als Erstbezug nach Sanierung mit einem modernen und gepflegten Wohnambiente. Dank der guten Lage eignet sie sich ideal für Singles oder Studierende.

Ein funktionaler Vorraum erschließt alle Bereiche der Wohnung. Das modern ausgestattete Badezimmer präsentiert sich zeitgemäß und freundlich. Die separate Küche ist praktisch gestaltet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Der helle Wohn- und Schlafraum lässt sich flexibel einrichten und bildet das Herzstück der Wohnung.

Diese Wohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit effizienter Flächennutzung und bietet ein attraktives Zuhause für alle, die modernes Wohnen auf kompaktem Raum schätzen. Besonders hervorzuheben ist die Ausrichtung in einen ruhigen, begrünten Innenhof, die ein angenehmes, entspanntes Wohngefühl fernab vom Trubel der Stadt ermöglicht.

Für zusätzlichen 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.

Die abgebildeten Fotos stammen aus einer vergleichbar sanierten Wohnung und sollen lediglich als Referenz zur Darstellung des möglichen Endzustands dienen.

## **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. 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