

**Erstbezug nach Komplettsanierung! Chic und cozy:  
2-Zimmer-Altbauwohnung mitten im Dritten!  
Fußbodenheizung!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5660/7912**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien             |
| Baujahr:                      | 1911                  |
| Zustand:                      | Voll_saniert          |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 57,00 m²              |
| Zimmer:                       | 2                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 131,74 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,18                |
| Kaufpreis:                    | 328.000,00 €          |

## Ihr Ansprechpartner

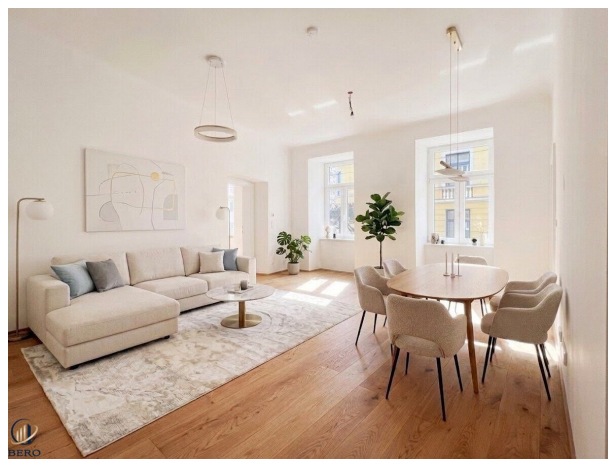
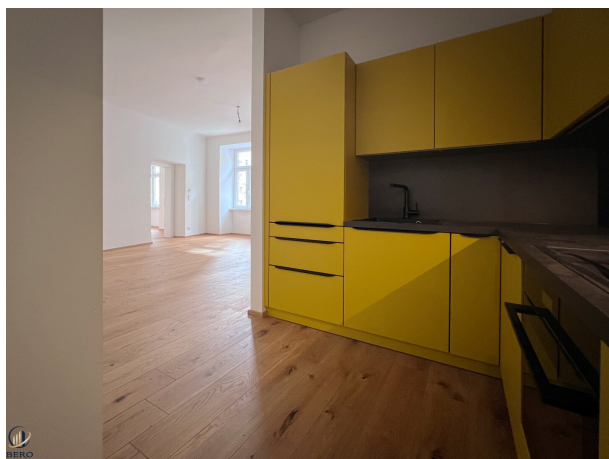
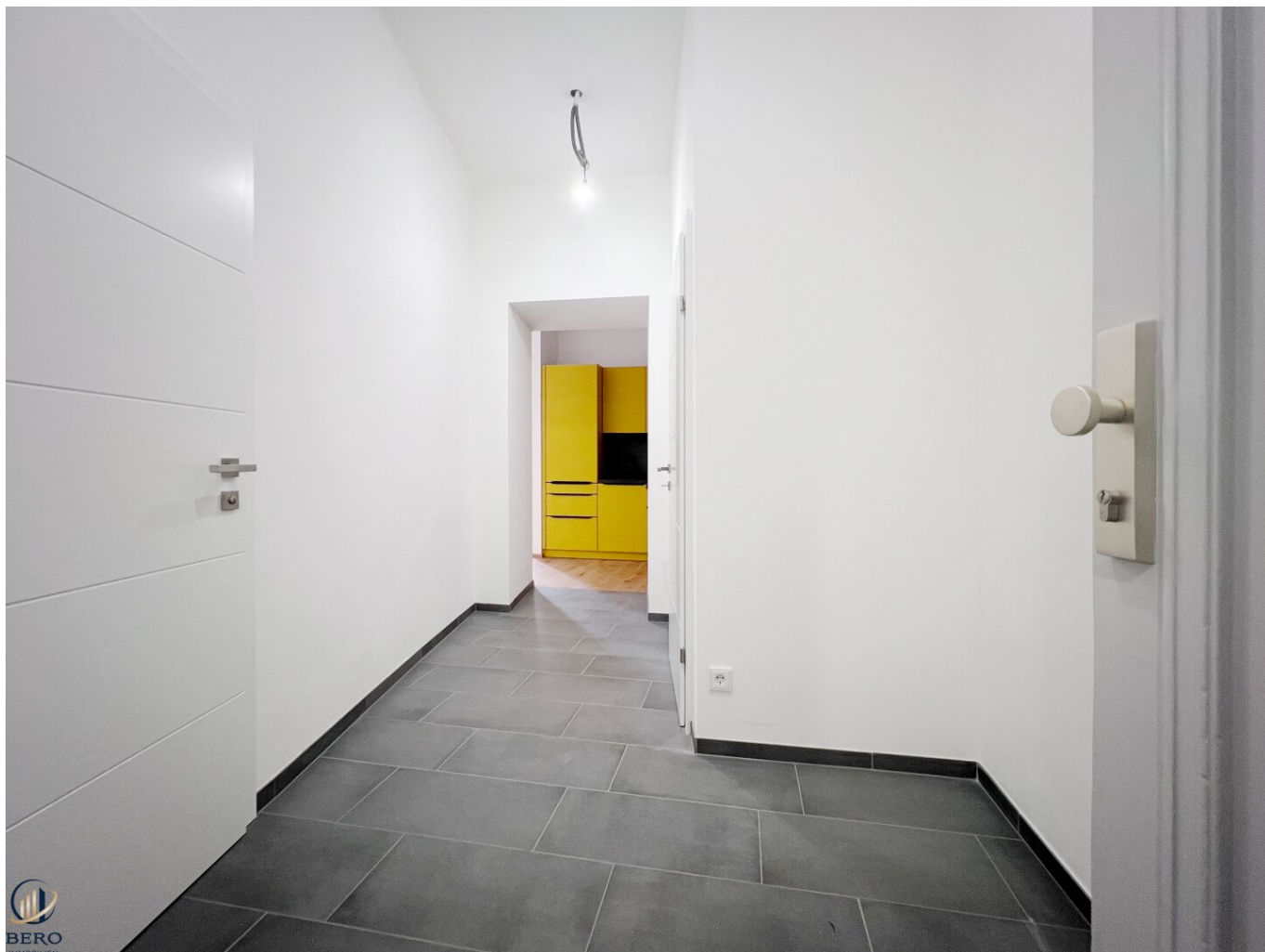


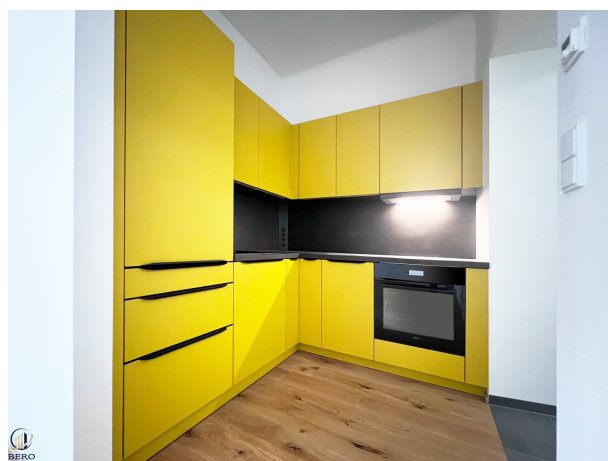
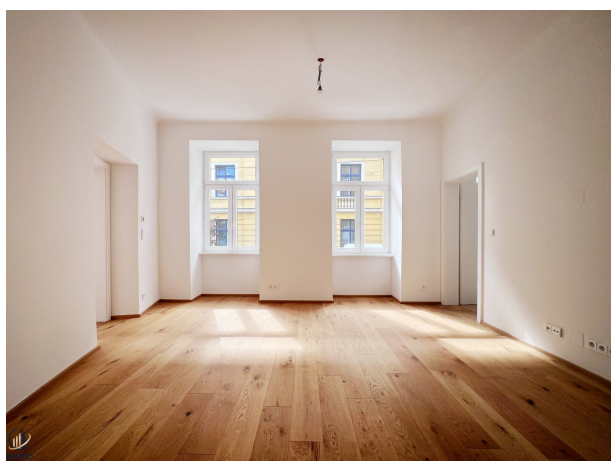
### Immobilienmakler Thomas Kisch

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstrasse 22 Top 2  
1010 Wien

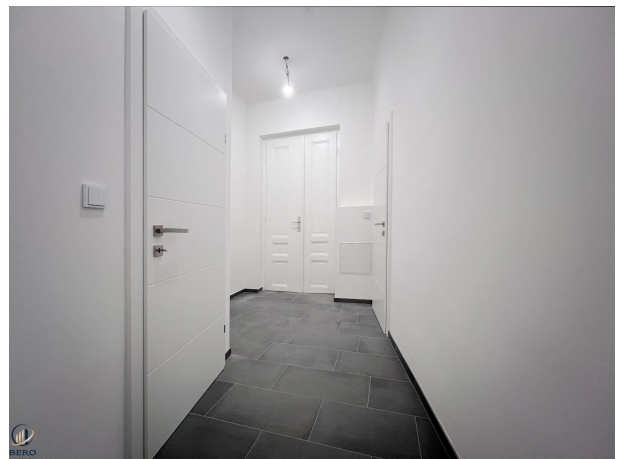
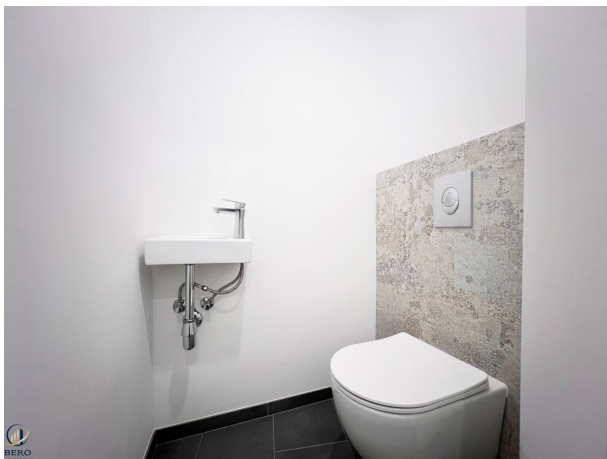
T +43 699 172 00 604

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

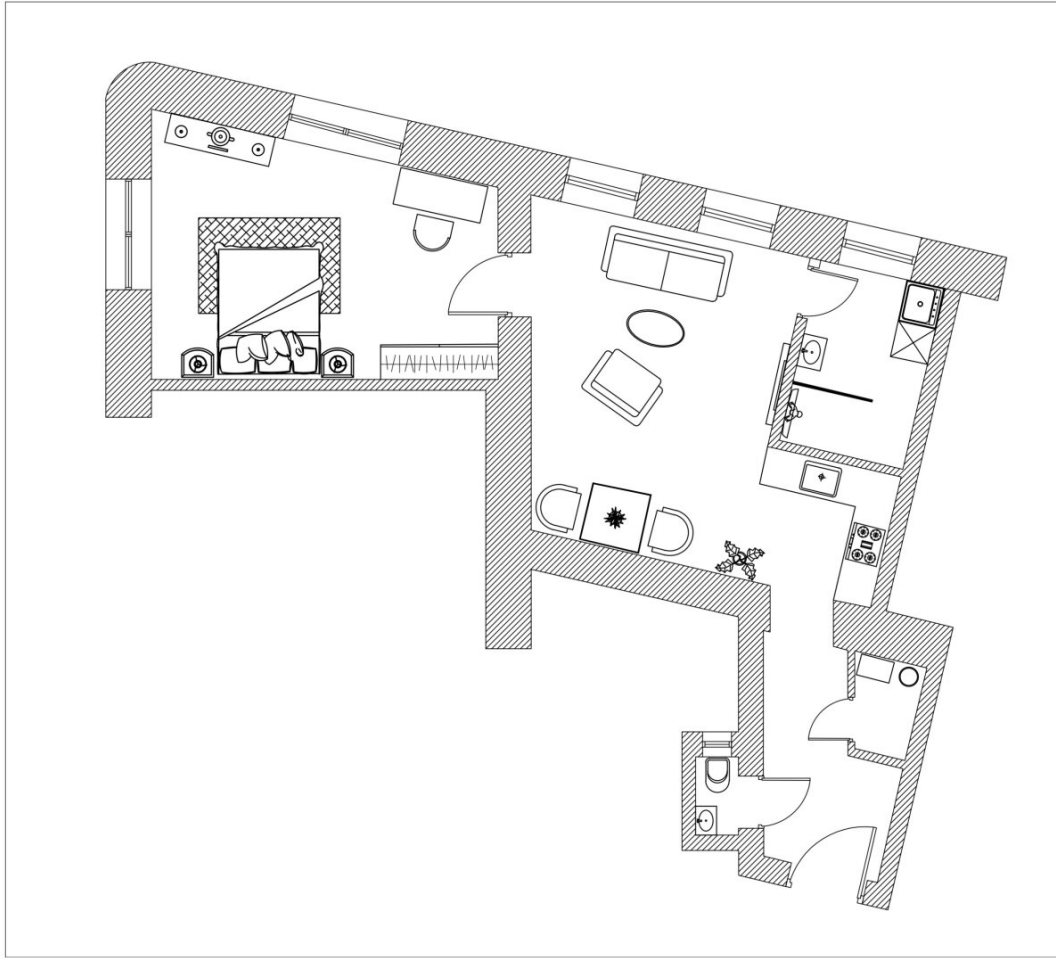












# Objektbeschreibung

**Hagenmüllergasse 28, 1030 Wien**

Zuallererst: **Ja, die strassenseitige Fassade ist noch nicht so schön, wie diese Wohnung. Aber auch sie wird – laut Einschätzung der Hausverwaltung – in absehbarer Zeit renoviert.** Die hofseitige Fassade wurde bereits saniert!

Sie lieben Altbau-Flair? Wir auch. Diese unglaublich heimelige und angenehme, helle Wohnung mit altbautypischer Deckenhöhe wartet schon auf Sie.

Die ca. 57m<sup>2</sup> Wohnfläche sind aufgeteilt in zwei wunderbar angelegte, große Zimmer, ein helles Bad mit Dusche und Fenster und eine süße Küchennische mit einer top-modernen Küche. Das WC ist separat, ein Abstellraum ist ebenfalls vorhanden.

Im Zuge der Renovierung wurde so gut wie alles erneuert. Elektrische Leitungen, Installationen, Innentüren, hochwertige Böden, bis zur Küche. Der Grundriss wurde modernisiert und **als Highlight wurde diese Altbauwohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.** Die modernen Fliesen und die bodenebene, große Dusche werden Sie begeistern.

Die Wohnung liegt im Mezzanin, die Fensterunterkante ist 2,5m vom Straßenniveau entfernt. Fühlt sich an wie der 1. Stock und ist von unten nicht einsehbar!

Für weitere Informationen kontaktieren Sie mich gerne noch heute unter: **+43 699 172 00 604.**

**ACHTUNG: Die Wohn- und Schlafzimmermöbel sind mittels KI eingefügt und real nicht vorhanden.**

## AUF EINEN BLICK:

- **Generalsanierte Wohnung**
- Baujahr 1911
- Mezzanin (ca. 2,50m von Fensterunterkante zum Straßenniveau)
- Wohnnutzfläche ca. 57m<sup>2</sup>

- 2 Zimmer
- **Bad und Küche sind bereits hochwertig möbliert – im Preis inkludiert!**
- Separates WC
- Bad mit Dusche und Fenster
- Abstellraum
- Hochwertige Böden
- Neue Brennwert-Therme (**Fußbodenheizung**)
- Kellerabteil

#### **DIE LAGE:**

Perfekt! Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten fußläufig, Bank, Apotheke und Ärzte sowie der Donaukanal und der grüne Prater sind in wenigen Minuten erreichbar. Bäckerei, Cafes und Restaurants befinden sich in nächster Umgebung. Die Station U3 Kardinal-Nagl-Platz ist sozusagen um die Ecke. Ganz in der Nähe ist auch die Auffahrt zur A22 und A23.

#### **DIE KOSTEN MONATL. NUR € 174,03**

- € 68,53 Betriebskosten
- € 98,65 Reparaturrücklage

- € 6,85 Umsatzsteuer

## **DER KAUFPREIS:**

€ 328.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten.** Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch unter **+43 699 172 00 604** zur Verfügung.

## **Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch!**

**Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.**

## **Eigene Haftung ist ausgeschlossen.**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap