

## Historischer Charme, moderne Eleganz im Le Petit Paris



**Objektnummer: 19787**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hahngasse 30
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,75
Kaufpreis:	743.000,00 €
Provisionsangabe:	

26.748,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53



**3SI** MAKLER



**3SI** MAKLER



**3SI** MAKLER



Hahngasse 30  
1090 Wien

Top 18 • 1. Dachgeschoß

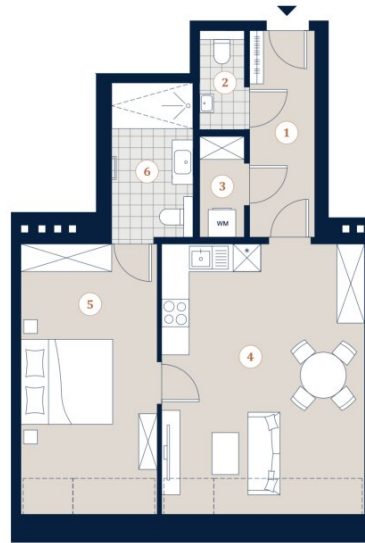
Wohnfläche 59,45 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	6,31 m <sup>2</sup>
2	WC	1,92 m <sup>2</sup>
3	AR	1,93 m <sup>2</sup>
4	Wohnküche	26,08 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	17,45 m <sup>2</sup>
6	Bad + WC	5,76 m <sup>2</sup>

### Übersicht



Rei Immobilien zu Hause.



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

- 13 exklusive Eigentumswohnungen
- Davon 3 moderne Dachgeschoßwohnungen und ein luxuriöses Penthouse mit eigenem Swimspa
- 1- bis 4-Zimmer mit ca. 40 bis 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hofseitige Balkone und Terrassen
- Revitalisierter Stilaltbau mit modernster Technik und historischem Ambiente
- restaurierter, seltener, historischer Terrazzo im Stiegenhaus
- Nachhaltige Hauszentralheizung mittels Fernwärmeanschluss und Wohnungsstationen
- Ausgezeichnete Infrastruktur und erstklassige, begehrte Lage
- Historisches Flair

Im Herzen des charmanten Servitenviertels, das wegen seinen französischen Flairs auch als „Klein Paris“ bezeichnet wird, befindet sich das exklusive Wohnprojekt LE PETIT PARIS. Das historische Gründerzeithaus aus dem Jahr 1884 wird mit viel Liebe zum Detail revitalisiert. Mit Wohnflächen von 40 bis 180 m<sup>2</sup>, großzügigen Balkonen und einem luxuriösen Penthouse mit eigenem Swimspa garantiert LE PETIT PARIS höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Hier verschmelzen traditioneller Wiener Altbaucharme und moderne Technik zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

## "Über den Dächern im Rhythmus der Stadt" - das Dachgeschoß

Die Dachgeschoßwohnungen definieren Luxus neu. Jede Suite verkörpert Exklusivität, angefangen beim edlen Dielenboden, der durch die Fußbodenheizung wohlig temperiert wird, über weitläufige Terrassen bis hin zu Split-Klimaanlagen. Großflächige Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und Sonnenschutz schaffen eine ruhige, elegante Atmosphäre. Die Bäder sind mit hochwertigen Marken-Sanitärprodukten und integriertem Radio ausgestattet und laden zum Entspannen ein.

- Weitläufige Terrassen
- Split-Klimaanlagen
- Hochwertige Außenbeschattung
- Großflächige Glasfronten
- Offene Wohnkonzepte
- Edle Materialien
- Hochwertige Bäder
- HWB: 28,3 kWh/m<sup>2</sup>a

### Top 18

Perfekt geschnittene 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit knapp 59,50m<sup>2</sup> im 1.Dachgeschoss:

- Vorraum
- Gäste-WC

- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche
- Schlafzimmer mit Bad und Toilette en Suite

## **"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 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 Engideniz 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 <250m

Einkaufszentrum <1.950m

### **Sonstige**

Geldautomat <425m

Bank <425m

Post <425m  
Polizei <550m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap