

**Altbau-Luxus: Hochwertig renoviert, zentral gelegen,
stilvoll wohnen**



Objektnummer: 19766
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Hahngasse 30 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1090 Wien |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 40,16 m ² |
| Nutzfläche: | 40,16 m ² |
| Zimmer: | 1 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 97,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,71 |
| Kaufpreis: | 346.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

12.456,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52



3SI MAKLER





Hahngasse 30
1090 Wien

Top 1B • Hochparterre

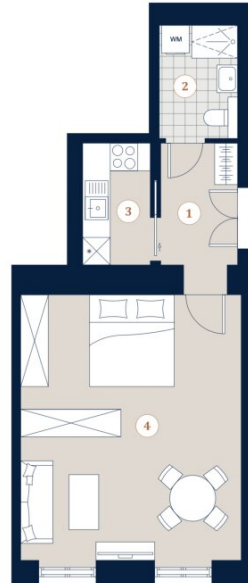
Wohnfläche 40,16 m²

| | | |
|---|----------|----------------------|
| 1 | Vorraum | 4,40 m ² |
| 2 | Bad + WC | 3,98 m ² |
| 3 | Küche | 3,88 m ² |
| 4 | Zimmer | 27,90 m ² |

Übersicht



Bei 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 m² Wohnfläche
- Hofseitige Balkone und Terrassen
- Revitalisierter Stilaltbau mit modernster Technik
- Nachhaltiger Fernwärmeanschluss
- 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 m², 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.

"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 stilvollen Wohnungen im Regelgeschoß bieten ein besonderes Maß an Raum und Komfort, während die Eichenparkettböden im französischen Fischgrätmuster und die Kastenfenster den historischen Charakter des Hauses betonen. Die Bäder überzeugen durch feinste Fliesen und hochwertige Markenarmaturen. Ein integriertes Soundsystem sorgt zusätzlich für musikalischen Komfort. Attraktive Balkone und Terrassen im Innenhof schaffen Raum zum Entspannen. Die durchdachten Grundrisse und stilvollen Überarbeitungen garantieren ein einzigartiges Wohnerlebnis.

- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Hofseitige Balkone und Terrassen
- Französisches Fischgrätparkett
- Großzügige Raumhöhen
- Klassische Kassettenüren und Vertäfelungen
- Elegante Bäder
- HWB: 97 kWh/m²a

Top 1B

Starterwohnung mit einer Größe von ca. 40m² im Hochparterre. Die Wohnung ist als Studio ausgeführt:

- Vorraum
- Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

- Küche

- Wohn- / Schlafräum

"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 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 <250m
Einkaufszentrum <1.950m

Sonstige

Geldautomat <425m
Bank <425m
Post <425m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap