

## **Penthouse mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten nahe Donaukanal und Praterwiese**



**Objektnummer: 20193**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenmüllergasse 1
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	213,56 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	310,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	2.896.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662  
F +43 1 607 55 80

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





3SI MAKLER

## Objektbeschreibung

Flexibles Dachgeschoßprojekt in prächtigem Stilaltbau in der Hagenmüllergasse 1, im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks.

- 6 Dachgeschoßwohnungen
- 2-6 Zimmer
- Wohnflächen zwischen 55 m<sup>2</sup> bis über 300 m<sup>2</sup>
- flexible Wohnungszusammenlegungen und Umplanungen möglich
- Balkone & Terrassen

## Ausstattung

- Hochwertige Eichendielen
- Hocheffiziente Split-Klimaanlagen
- Nachhaltige Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Außenbeschattung bzw. elektrischer Sonnenschutz
- Großflächige Glasfronten
- Bäder mit Markensanitärprodukten und integriertem Radio

- Innovatives Smart Home System inkl. Apple iPad

## **Top 37 + 38**

Weitläufiges Penthouse mit über 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf 2 Ebenen. Die 1.Ebene bietet genügend Platz für 3 geräumige Schlafzimmer mit en Suite Bad und Schrankraum. Die 2.Ebene kann als Wohnküche (zumindest 50 m<sup>2</sup>) mit einem weiteren Master-Bedroom ausgeführt werden. Eine großzügige Sonnenterrasse - mit Platz für eine Outdoor-Küche und einen Whirlpool - mit über 30 m<sup>2</sup> ist mit der Wohnebene verbunden. Ein Treppenaufgang führt auf die atemberaubende Dachterrasse mit Fern- und Wienblick.

### **1.Ebene**

- zentraler Vorraum
- 3 Schlafzimmer mit en Suite Bad und Schrankraum
- Abstellraum / Wirtschaftsraum
- Gäste-WC

### **2.Ebene**

- weitläufige Wohnküche
- Master-Bedroom mit en Suite Bad und Schrankraum
- Gästetoilette
- Terrasse / Sonnenterrasse und Aufgang zur Dachterrasse mit Weitblick

## **Die Lage**

Mitten in einer begehrten Wohngegend gelegen besticht das Eckhaus durch seine ausgezeichnete Nahversorgung sowie die erstklassige Verkehrsanbindung. Die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar – die U-Bahnstation Kardinal-Nagl-Platz befindet sich in unmittelbarer Nähe – und auch das Naherholungsgebiet der Wiener Prater ist nur wenige Gehminuten entfernt.

## **Zu Fuß**

- Rochusmarkt – 12 Minuten
- Prater– 10 Minuten
- Kardinal-Nagl-Platz – 5 Minuten

## **Mit den Öffis**

- Stephansplatz – 14 Minuten
- Wien Mitte – 9 Minuten
- Neubaugasse – 15 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.

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 <75m

Apotheke <350m

Klinik <200m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <350m

Universität <1.075m

Höhere Schule <300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <325m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <225m

Straßenbahn <725m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <1.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap