

The Heights: Hietzinger Weitblick – stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse



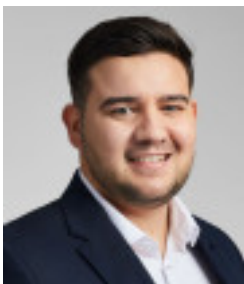
Objektnummer: 22737
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenberggasse 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,45 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54









3SI MAKLER

Hagenberggasse 30

1130 Wien

Top 15 • 2.OG

Wohnfläche 61,54 m²
Terrasse, Balkon 12,01 m²

- 1 Vorraum
- 2 Wohnzimmer
- 3 Küche
- 4 Bad
- 5 WC
- 6 Schrankraum
- 7 Schlafzimmer
- 8 Schlafzimmer
- 9 Abstellraum
- 10 Terrasse
- 11 Balkon



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planarstellung 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. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

THE HEIGHTS: Ein Ausblick, der begeistert – Wohnen über Wien

In einer ruhigen und grünen Wohnlage Hietzings stehen in der Hagenberggasse 30 aktuell drei Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 61 m² bis 114 m² zum Verkauf. Das modernisierte und gepflegte Wohnhaus bietet viel Privatsphäre und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Hier spielt der Ausblick die Hauptrolle: Die Wohnungen öffnen sich mit großen Fensterflächen und privaten Freiflächen zur Umgebung. Viel Grün prägt den Blick und schafft eine für Wien besondere Ruhe. In den oberen Etagen reicht das Panorama weit über die Stadt – ein Ausblick, der sowohl von den Terrassen als auch direkt aus den Wohnräumen erlebbar ist. Durch die erhöhte Lage entsteht dabei ein schönes Gefühl von Weite und Offenheit, ohne den Bezug zur Stadt zu verlieren.

Auch die Umgebung passt zu diesem Wohngefühl. Himmelhof und Lainzer Tiergarten liegen in der Nähe und bieten viel Raum für Freizeit und Erholung. Gleichzeitig sorgen die U4 und der Bahnhof Hütteldorf für eine gute Verbindung in Richtung Innenstadt.

Die Hagenberggasse 30 verbindet damit eine grüne Hietzinger Wohnlage, private Freiflächen und einen Weitblick über Wien, den man in dieser Form nur selten findet.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Top 15 - 2. OG

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 61,45 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept und ein besonders angenehmes Wohnambiente.

Das absolute Highlight ist die großzügige, ca. 14,30 m² große Terrasse mit herrlichem, unverbaubarem Blick ins Grüne. Hier lässt sich die Ruhe der Umgebung genießen – ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen,

sowie die entsprechenden Nebenräume.

Die Kombination aus 3 Zimmern, großzügiger Freifläche und wunderschönem Grünblick macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause für Paare, kleine Familien oder all jene, die naturnahes Wohnen mit hohem Erholungswert schätzen.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 61,45 m² Wohnfläche
- 3 gut nutzbare Zimmer
- ca. 14,30 m² große Terrasse
- traumhafter Blick ins Grüne
- ruhige und naturnahe Wohnlage
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang
- ideale Kombination aus Stadtleben und Erholung im Grünen

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% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei02, RA Mag. Alexander Engel, Bartensteingasse 16, A-1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt

gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <700m

Apotheke <775m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <325m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <650m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.625m

Nahversorgung

Supermarkt <375m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <3.550m

Sonstige

Geldautomat <575m

Bank <725m

Post <800m

Polizei <1.075m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.050m

U-Bahn <450m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap