Wohnen auf der Sonnenseite – Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Grünruhelage



Objektnummer: 22962

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:	59,85 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	449.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

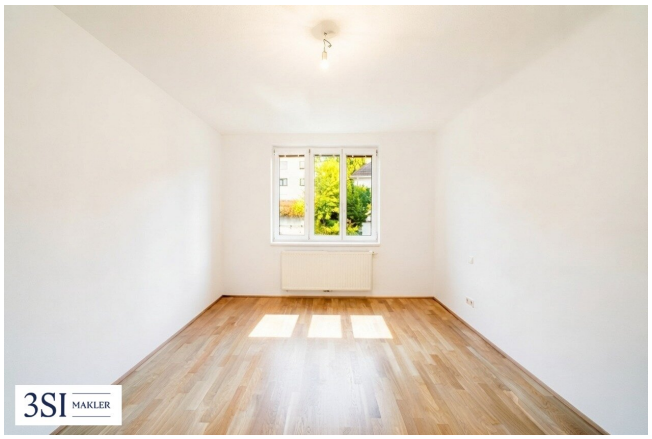


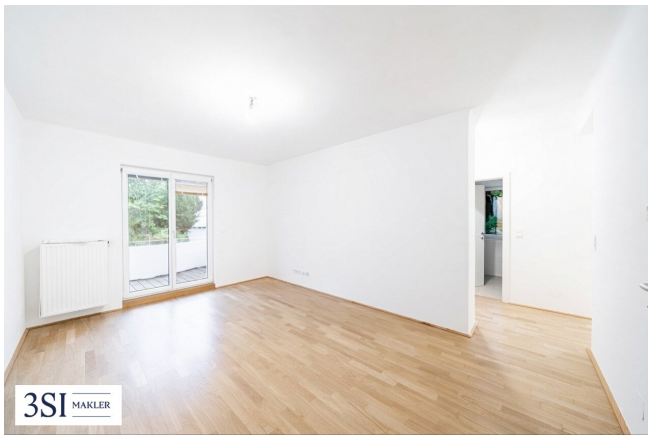
Petra Krapfenbauer

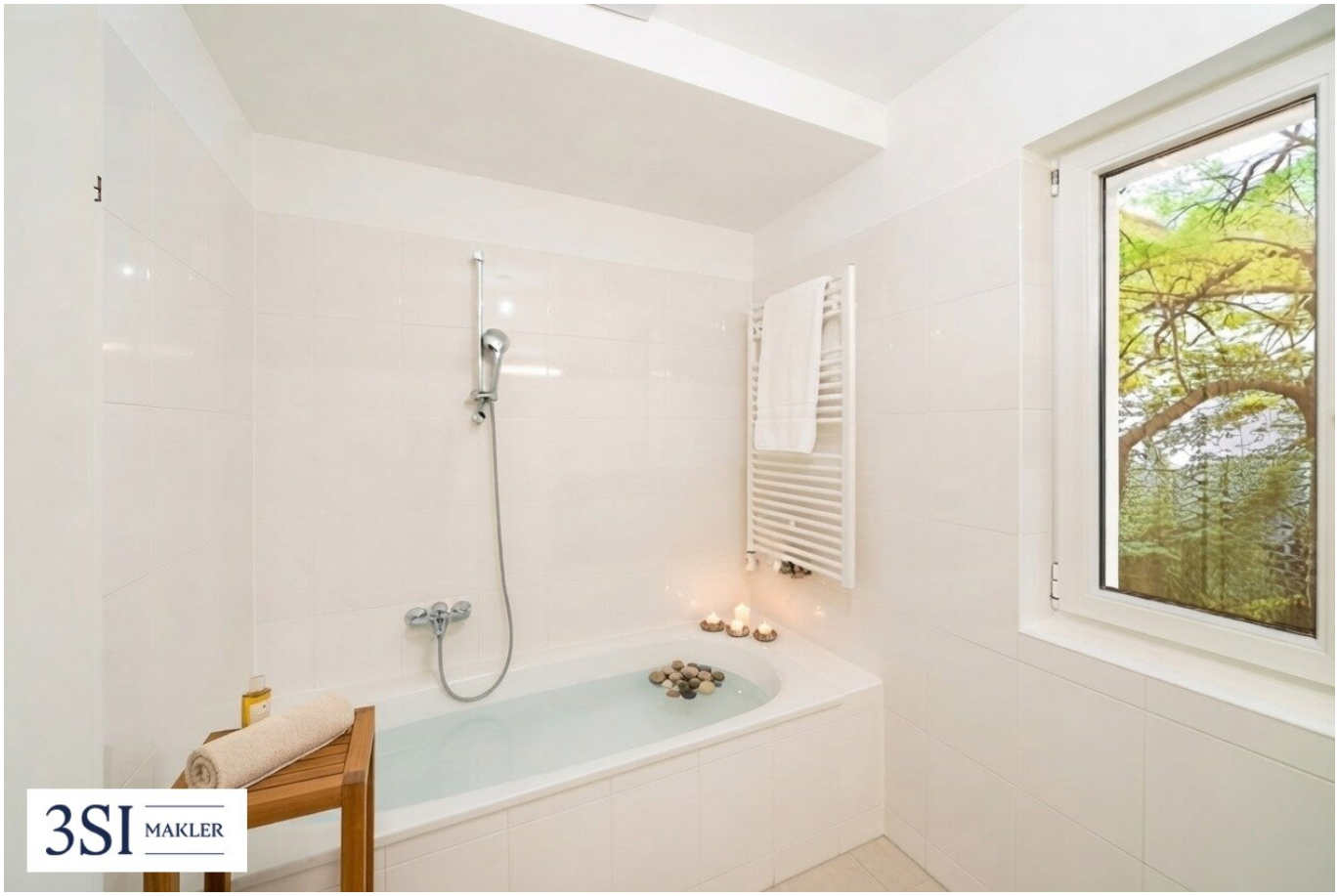
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57














32
3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

Hagenberggasse 30/10
1130 Wien

Top 10 • 1.OG

Wohnfläche	59,85m²
Balkon	5.72 m²

1	Vorraum
2	WC
3	Küche
4	Bad
5	Vorraum
6	Zimmer
7	Zimmer
8	Balkon



A4 M 1:100 0 5

3SI MAKLER

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.

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 10 - 1. OG

Helle Wohnräume, eine traumhafte Südwestausrichtung und ein eigener Balkon – hier lässt es sich wunderbar wohnen!

In begehrter Grünruhelage des 13. Wiener Gemeindebezirks, in der Hagenberggasse 30, erwartet Sie eine charmante 2-Zimmer-Wohnung, die durch ihre besonders freundliche Wohnatmosphäre, die durchdachte Raumaufteilung und ihre attraktive Südwestausrichtung begeistert.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich,

der dank der großen Fensterflächen und der vorteilhaften Ausrichtung mit viel natürlichem Tageslicht verwöhnt wird. Hier lässt sich sowohl ein gemütlicher Wohnbereich als auch ein einladender Essplatz wunderbar integrieren.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Südwestbalkon, der direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist und zum Entspannen im Freien einlädt. Genießen Sie hier angenehme Nachmittags- und Abendsonne mit Blick ins Grüne – ein perfekter Rückzugsort nach einem langen Tag.

Die separat angeordnete Küche bietet eine angenehme räumliche Trennung vom Wohnbereich und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Das separate Schlafzimmer schafft einen ruhigen und gemütlichen Rückzugsbereich.

Die idyllische Lage in der Hagenberggasse verbindet naturnahes Wohnen mit den Vorzügen des städtischen Lebens. Die grüne Umgebung, das ruhige Wohnumfeld und die hohe Lebensqualität Hietzings machen diese Wohnung besonders attraktiv.

Ein ideales Zuhause für Singles und Paare, die eine helle, gut geschnittene Wohnung mit sonnigem Balkon in einer der begehrtesten Grünlagen Wiens suchen!

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 BGBI. 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