Ihr privates Gartenparadies im 13. Bezirk – 3 Zimmer in absoluter Grünruhelage



Objektnummer: 23005

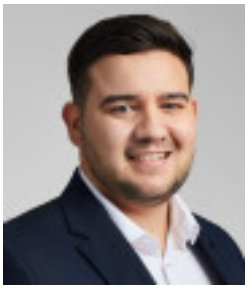
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenberggasse 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,35 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	311,70 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	529.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

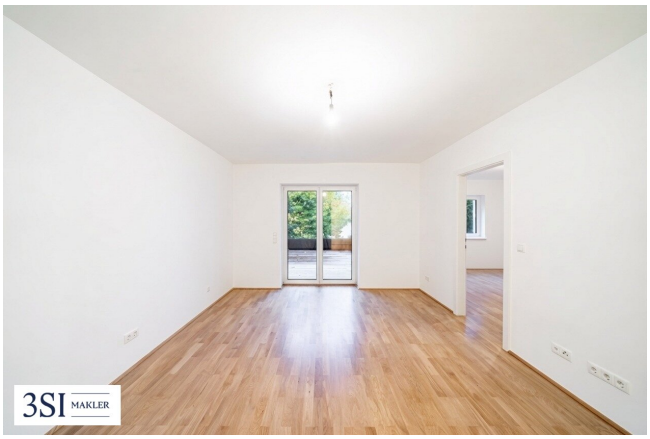


Mario Häring

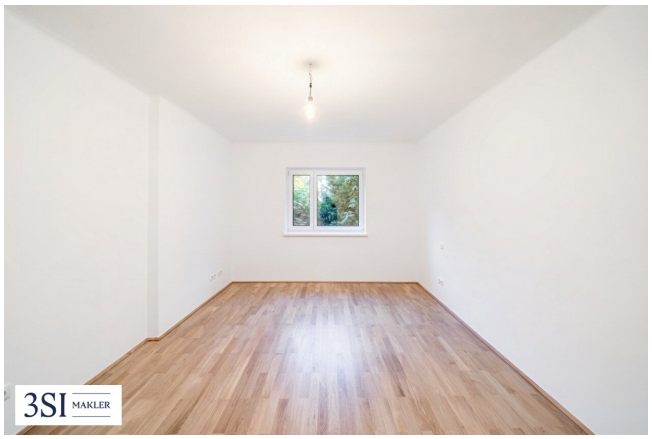
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

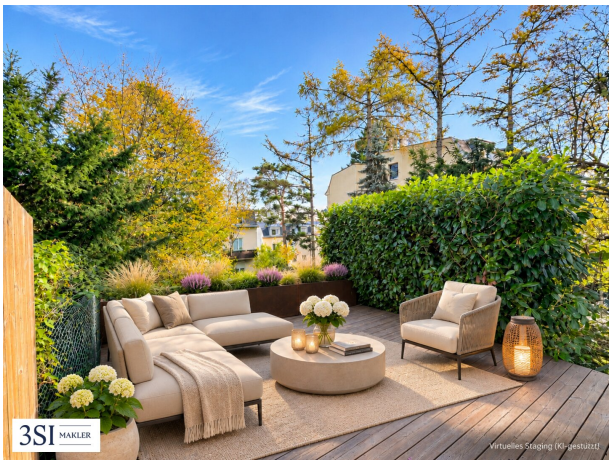

3SI MAKLER
KI-generiert


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER
htungsvorschlag


3SI MAKLER


3SI MAKLER
Virtuelles Staging (KI-gestützt)














32
3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

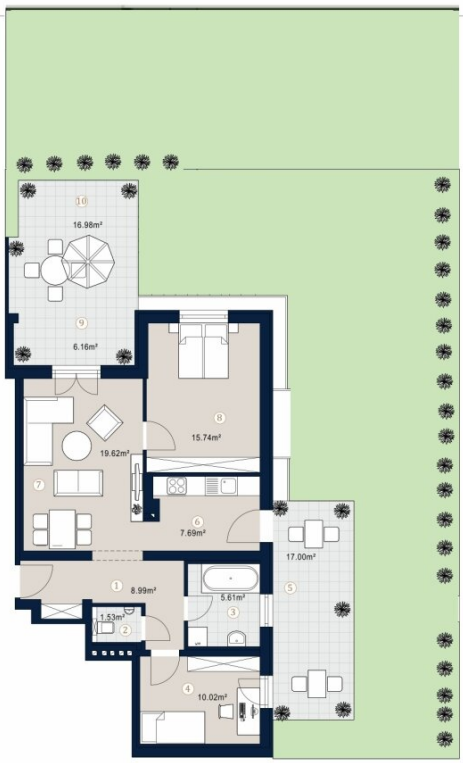
Hagenberggasse 30/3

1130 Wien

Top 9 • EG

Wohnfläche	75.35 m²
Terrasse	32.98 m²

1 Vorraum
2 WC
3 Bad
4 Zimmer
5 Terrasse
6 Küche
7 Zimmer
8 Zimmer
9 Loggia
10 Terrasse



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 Planskizzen. 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 3

Wohnen im Grünen – Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und außergewöhnlich großem Eigengarten in Hietzing!

Ein Gartenparadies mitten in Wien – Wohnen mit dem Gefühl eines eigenen Hauses!

In begehrter Grünruhelage des 13. Wiener Gemeindebezirks, in der Hagenberggasse 30, erwartet Sie eine wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein außergewöhnliches Freiflächenangebot begeistert.

Die Wohnung bietet ein durchdachtes Wohnkonzept mit einem einladenden Wohn- und Essbereich sowie zwei weiteren Zimmern, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen.

Das absolute Highlight ist der riesige Eigengarten, der gemeinsam mit der großzügigen Terrasse eine ganz besondere Wohnqualität schafft. Hier genießen Sie Ihren persönlichen Rückzugsort mitten im Grünen – mit ausreichend Platz für gemütliche Grillabende, entspannte Sonnenstunden, spielende Kinder oder die individuelle Gestaltung Ihrer ganz persönlichen Gartenoase.

Die idyllische Lage in der Hagenberggasse verbindet Ruhe, Natur und Privatsphäre mit den Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Umgeben von viel Grün genießen Sie hier eine Wohnatmosphäre, die in Wien nur selten zu finden ist.

Eine besondere Gelegenheit für alle, die nicht nur eine Wohnung, sondern ein echtes Zuhause mit außergewöhnlich viel Freiraum 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