The Heights: Wohnen mit Panorama – lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit Terrassen



Objektnummer: 23003

Eine Immobilie von IMMOfair

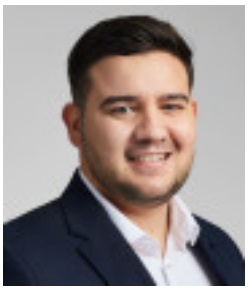
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenberggasse 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,26 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.549.000,00 €

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


-50%
MAKLERPROVISION SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für Ihren Wohntraum.
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


























3SI MAKLER

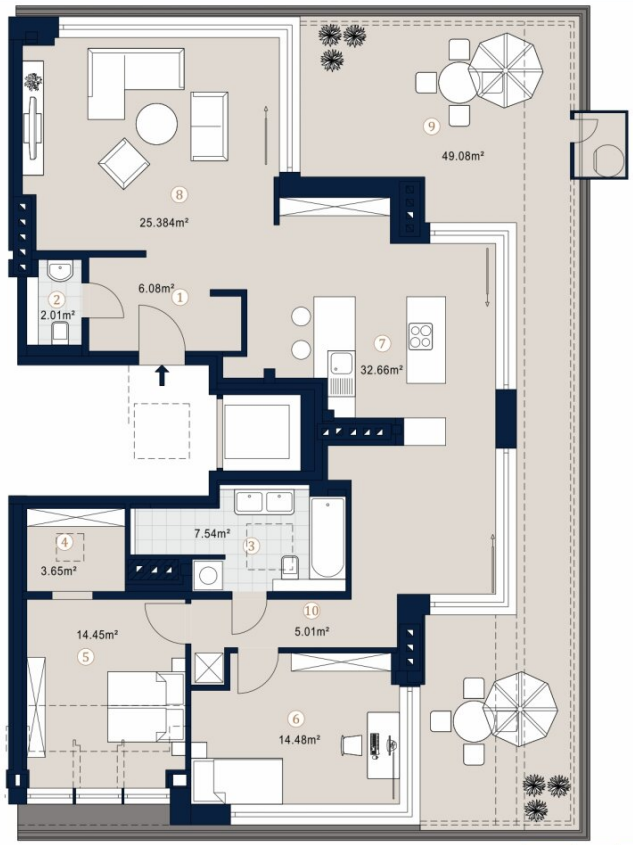
3SI IMMO GROUP

Hagenberggasse 30
1030 Wien

Top 17 • DG

Wohnfläche	111.27 m²
Terrasse	49.08 m²

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



Bei Immobilien zu Hause.

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.

0 5

A4 M 1:100

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 17 - 1. DG

The Heights: Wohnen mit Weitblick

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung verbindet großzügiges Wohnen mit viel Licht, hochwertigen Einbauten und weitläufigen Freiflächen. Auf rund 111 m² Wohnfläche bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, zwei WCs sowie insgesamt rund 49 m² Terrassenfläche.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Kochinsel. Raumhohe Fensterfronten öffnen den Wohnraum nach außen und machen den

besonderen Ausblick zu einem festen Bestandteil der Wohnung. Je nach Blickrichtung reicht das Panorama über die umliegenden Grünlagen bis weit über Wien – ein Eindruck, der sich sowohl vom Wohnbereich als auch von den Terrassen genießen lässt.

Die beiden Schlafzimmer sind angenehm vom Wohnbereich getrennt und bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Besonders komfortabel ist der begehbare Schrankbereich, der zusätzlichen Stauraum schafft. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche fügt sich stimmig in das moderne Gesamtbild der Wohnung ein. Zwei WCs ergänzen die praktische Raumaufteilung.

Ein weiteres Highlight sind die insgesamt rund 49 m² großen Terrassenflächen. Sie bieten viel Platz für einen großzügigen Essbereich oder eine Lounge und erweitern den Wohnraum gerade in den wärmeren Monaten deutlich nach außen. Durch die erhöhte Lage genießt man hier viel Privatsphäre und einen beeindruckenden, freien Blick.

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