Gartenparadies in Hietzing – 4 Zimmer mit Traumterrasse & riesigem Eigengarten



Objektnummer: 23002

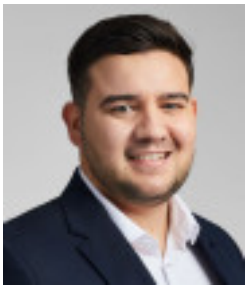
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenberggasse 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,08 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	465,23 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

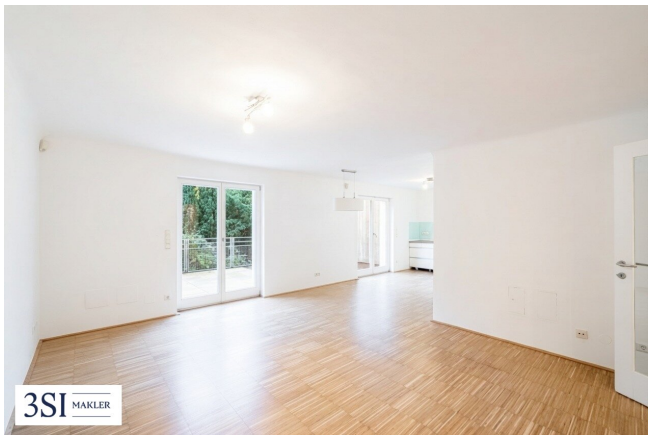
Ihr Ansprechpartner

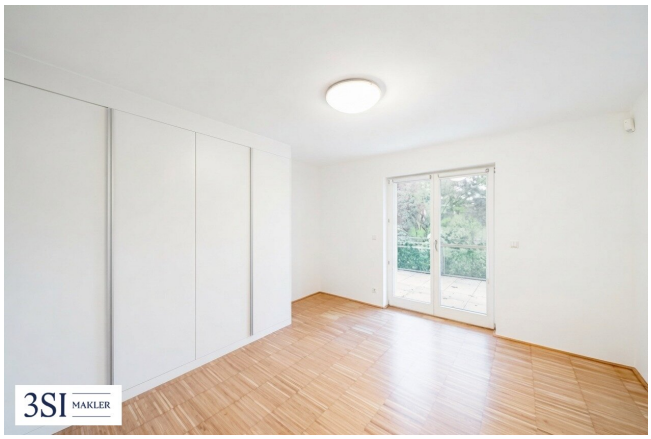


Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

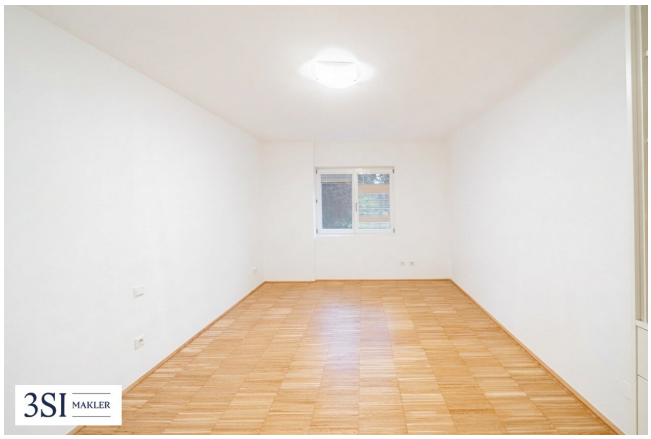

3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER



















3SI IMMO GROUP

Hagenberggasse 30/1+2

1130 Wien

Top 1+2 • EG

Wohnfläche	124.08 m²
Terrasse	43.41 m²

1	Vorraum
2	Waschraum
3	Abstellraum
4	Bad
5	WC
6	Zimmer
7	Bad
8	Schrankraum
9	WC
10	Wohnküche
11	Zimmer
12	Zimmer
13	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 1+2

Exklusives Wohnen im Grünen – 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse und traumhaftem Eigengarten in Hietzing

Wohnen mit dem Gefühl eines eigenen Hauses!

In begehrter Grünruhelage des 13. Wiener Gemeindebezirks, in der Hagenberggasse 30, erwartet Sie ein außergewöhnliches Wohnjuwel, das modernes Wohnen mit höchster Lebensqualität vereint.

Die großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine wunderschöne Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Das absolute Highlight ist der außergewöhnlich große Eigengarten, der gemeinsam mit der weitläufigen Terrasse eine private Wohlfühloase mitten im Grünen schafft. Ob entspannte Sonnenstunden, gemütliche Grillabende mit Freunden oder ausreichend Platz zum Spielen für Kinder – hier genießen Sie ein Wohngefühl, das man in Wien nur selten findet.

Die ruhige und grüne Umgebung der Hagenberggasse bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung, während gleichzeitig die Vorzüge der Stadt in angenehmer Reichweite bleiben.

Ein ideales Zuhause für Familien, Gartenliebhaber und all jene, die großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlichen Freiraumangebot verbinden möchten.

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