THE HEIGHTS

HAGENBERGGASSE 30 | 1130 WIEN



3SI IMMO GROUP





WO WOHNEN
WEITBLICK GEWINNT

Hoch über dem Alltag, eingebettet in das grüne Ober St. Veiter Villenviertel verbindet THE HEIGHTS in der Hagenberggasse 30 Ruhe mit einem besonderen Gefühl von Weite. Großzügige Freiflächen, sattes Grün und eindrucksvolle Ausblicke über Wien prägen ein Wohngefühl, das seinem Namen gerecht wird. Unweit des Lainzer Tiergartens bietet das bietet das luxuriöse Wohnhaus viel Raum für Lebensqualität mit Anbindung zur Innenstadt.

Mit dem 2021 fertiggestellten Dachgeschoßausbau wurde das Wohnhaus um zwei exklusive Wohnungen mit jeweils rund 110 m² Wohnfläche und knapp 50 m² großen Terrassen erweitert. Großzügige Freiflächen und ein beeindruckender Blick über die Stadt verleihen den beiden Einheiten eine besondere Wohnqualität.

Auch der Bestand wurde behutsam weiterentwickelt: Zahlreiche Wohnungen und Balkone wurden saniert, ausgewählte Einheiten um private Gartenflächen ergänzt. So verbindet die Hagenberggasse 30 urbanen Wohnkomfort mit Ruhe, Grün und Großzügigkeit und damit all jenen Qualitäten, die das Wohnen in Hietzing so besonders machen.

HIGHLIGHTS

– 7 Wohnungen in ruhiger Villenlage in Ober St. Veit
– 2 exklusive Dachgeschoßwohnungen mit je rund 110 m²
– 2 bis 3 Zimmer, mit 61 bis 114 m²
– Terrassen, Balkone, Gärten
– Je knapp 50 m² große Dachterrassen mit Blick über Wien
– Heizung und Kühlung mit Luftwärmepumpe
– Nähe zum Lainzer Tiergarten
– thermisch optimierte Fassade
– HWB: 62,3 kWh/m²a



WEITBLICK TRIFFT WOHNKOMFORT



Die beiden Dachgeschoßwohnungen bilden den exklusiven Höhepunkt von THE HEIGHTS. Großzügige Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und eröffnen einen beeindruckenden Weitblick über Wien. So entsteht ein Gefühl von Offenheit und Freiheit, das innen wie außen spürbar ist. Klimatisierung, Alarmanlage und die komfortable Liftanbindung bis ins Dachgeschoß unterstreichen den hohen Wohnkomfort.





Die verfügbaren Wohnungen überzeugen mit individuellen Qualitäten. Je nach Einheit erwarten die zukünftigen Bewohner sanierte Oberflächen und erneuerte Bereiche sowie Balkone oder private Gartenflächen. Der satte Grünanteil der Liegenschaft schafft dabei ein besonders ruhiges und privates Wohngefühl – mitten in einer der begehrtesten Wohnlagen Hietzings.

HIGHLIGHTS

1 | Balkone, Gärten, Dachterrassen
2 | Atemberaubende Blicke über Wien
3 | Eigenes Kellerabteil pro Wohnung
4 | Garagenstellplätze
5 | Unterschiedliche Sanierungsstände je Einheit
6 | Praktische Verkehrsanbindung
7 | Teilweise möblierte Küchen mit modernen Geräten

THE HEIGHTS

OBER-SANKT-VEIT

ZWISCHEN STADT UND GRÜN

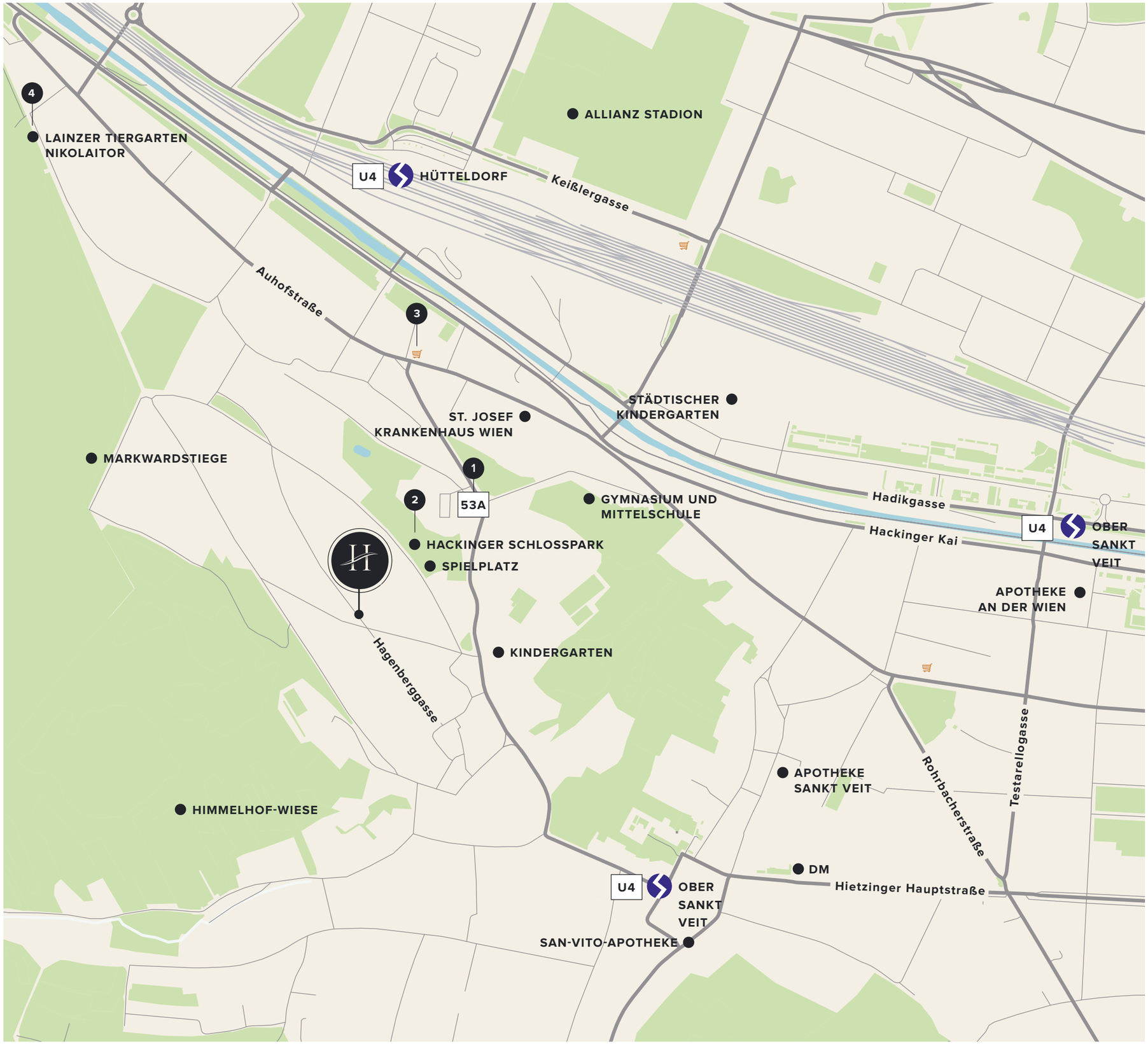
ZU FUSS

1	ca. 04 Min.	Bus 53A / Innocentiagasse
2	ca. 06 Min.	Hackinger Schlosspark
3	ca. 08 Min.	Nahversorgung / Supermarkt
4	ca. 12 Min.	Lainzer Tiergarten / Nikolaitor

MIT DEN ÖFFIS

ca. 10 Min.	Bahnhof Hütteldorf / U4
ca. 20 Min.	Schönbrunn
ca. 25 Min.	Karlsplatz / Oper
ca. 30 Min.	Stephansplatz





THE HEIGHTS

IHR ZU HAUSE MIT WEITBLICK

JETZT ANFRAGEN UND MEHR ERFAHREN!

VERMARKTUNG DURCH

3SI MAKLER

+43 1 607 58 58 58
makler@3si.at
www.3si.at/the-heights

DER PROJEKTPARTNER

Die 3SI Immogroup ist ein Familienunternehmen mit Tradition. Über drei Jahrzehnte hat sich die Familie Schmidt mit dem Unternehmen 3SI Immogroup einen Ruf als Partner mit Handschlagqualität erworben. Über 200 erfolgreich abgeschlossene Projekte sowie ein Netzwerk aus langjährigen renommierten Partnern und Firmen sprechen für Kontinuität sowie Vertrauen.

Das Wiener Immobilienunternehmen hat sich auf den Kauf und die Revitalisierung von Zinshäusern und die Errichtung innovativer, ökologisch nachhaltig erbauter und moderner Neubauten spezialisiert. Die Neubauprojekte der 3SI Immogroup kombinieren exklusive Lagen mit luxuriöser Ausstattung, modernster Technik, großzügigen Freiflächen und durchdachten Grundrissen. Allen Projekten der 3SI Immogroup ist eines gemein: das Ziel, einzigartigen Wohnraum für zukünftige Bewohner über Generationen hinweg zu schaffen.

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 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber, A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung. Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: © 3SI Immogroup GmbH, Design: Rafaela Bleier, Stand: Oktober 2026