

## **Etwas Besonderes: Einzigartige Wohnung mit Gartennutzung!**



Wohnbereich

**Objektnummer: 11085**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Lainzer Straße                    |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1848                              |
| Zustand:                      | Teil_vollrenoviert                |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 84,60 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 112,47 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 112,47 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Keller:                       | 10,05 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | F 209,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,58                            |
| Kaufpreis:                    | 385.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 237,78 €                          |
| USt.:                         | 23,78 €                           |

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Schütz**

Accenta Immobilien e.U.  
Georg-Sigl-Gasse 1/3  
1090 Wien

T +43 1 9971293  
H +43 699 17089345



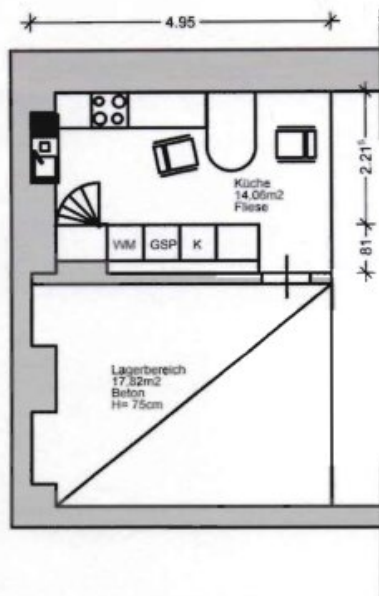




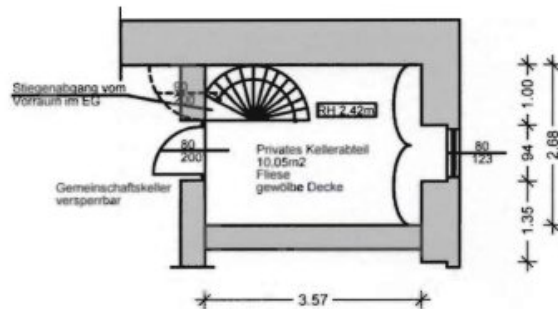




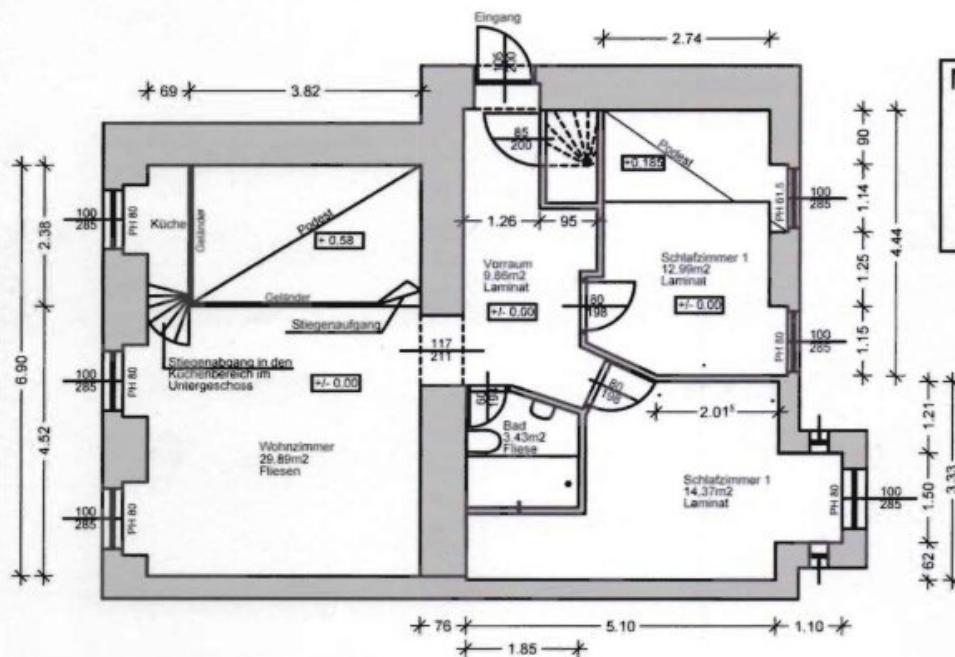




KÜCHE IM UNTERGESCHOSS



KELLER IM UNTERGESCHOSS



WOHNUNG IM ERDGESCHOSS

#### Nutzfläche lt. Plan

|                |                |
|----------------|----------------|
| Vorraum        | 9.66m²         |
| Schlafzimmer 1 | 12.99m²        |
| Schlafzimmer 2 | 14.37m²        |
| Bad            | 3.43m²         |
| Wohnzimmer     | 26.86m²        |
| Küche          | 14.06m²        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>84.60m²</b> |
| Kellerraum     | 10.05m²        |
| Lageraum       | 17.62m²        |

Naturmasse nehmen !!

#### Fensterdetail

Fenster dreh-kipp  
3-fach Verglasung



| Index | Datum    | Bearbeiter | Prüfer | Index-Notiz                                |
|-------|----------|------------|--------|--------------------------------------------|
|       | 4.4.2025 | Rm.        |        | EIGENTUMSWOHNUNG LAINZER STRASSE 1130 WIEN |

1130 - 1130 (1130 - 1130)

## Objektbeschreibung

Diese besondere Wohnung befindet sich in begehrter Lage am Lainzer Platzl und bietet ein Wohnambiente, das hohe Lebensqualität mit dem besonderen Flair des klassischen Altbaus vereint. Das Haus mit nur 10 Wohneinheiten strahlt eine familiäre Atmosphäre aus. Der liebevoll gestaltete Gemeinschaftsgarten steht allen Bewohnern zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Die Wohnung begeistert durch ihre außergewöhnliche Raumaufteilung und ein einzigartiges Wohngefühl. Der großzügige, helle Wohnbereich verfügt über ein Halbgeschoss, wo sich die moderne Küche befindet. Diese offene, dennoch klar gegliederte Gestaltung schafft eine harmonische Verbindung von Wohnen und Kochen.

Vom zentral gelegenen Vorraum aus erreichen Sie die beiden Schlafzimmer, die beide mit einem idyllischen Blick in den Garten und absoluter Ruhelage punkten.

Das Badezimmer überzeugt durch seine stilvolle Gestaltung mit hochwertigen Fliesen und einem eleganten Design-Waschbecken.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein weiteres Highlight ist der direkt von der Wohnung aus zugängliche Kellerraum mit ca. 10 m<sup>2</sup> sowie ein separater Lagerraum mit rund 18 m<sup>2</sup> — ideal für zusätzlichen Stauraum.

### Lage & Umgebung

Hietzing zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens. Neben dem berühmten Schloss Schönbrunn und seinem historischen Tiergarten bietet der nahegelegene Lainzer Tiergarten weitläufige Grünflächen, ideale Joggingstrecken und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten — Erholung direkt vor der Haustür.

Der Lainzer Platz liegt nur wenige Schritte entfernt und versorgt Sie mit allem, was Sie im Alltag benötigen: Supermärkte, charmante Geschäfte sowie Cafés und Bäckereien. Der Hietzinger Hauptplatz mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Boutiquen ist bequem mit der Straßenbahnlinie 60 erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die S-Bahn-Station „Speising“ ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar, die Straßenbahnhaltstelle „Jagdschloßgasse“ (Linie 60) liegt praktisch vor der Tür.

Auch die Nahversorgung ist bestens gesichert: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung, sodass Sie und Ihre Familie optimal betreut sind.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung

[www.accenta-immo.at](http://www.accenta-immo.at)

01/997 12 93

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap