

**325 m² Altbau-Rarität mit Balkon, 340 m² Garten & Garage
in Bestlage von Hietzing**



Objektnummer: 5359

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Entkernt
Nutzfläche:	324,68 m ²
Balkone:	1
Garten:	340,00 m ²
Kaufpreis:	1.895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

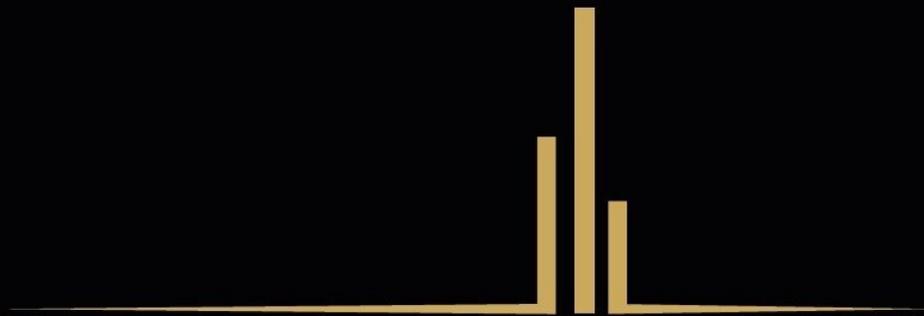
H +43 664 180 85 18

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



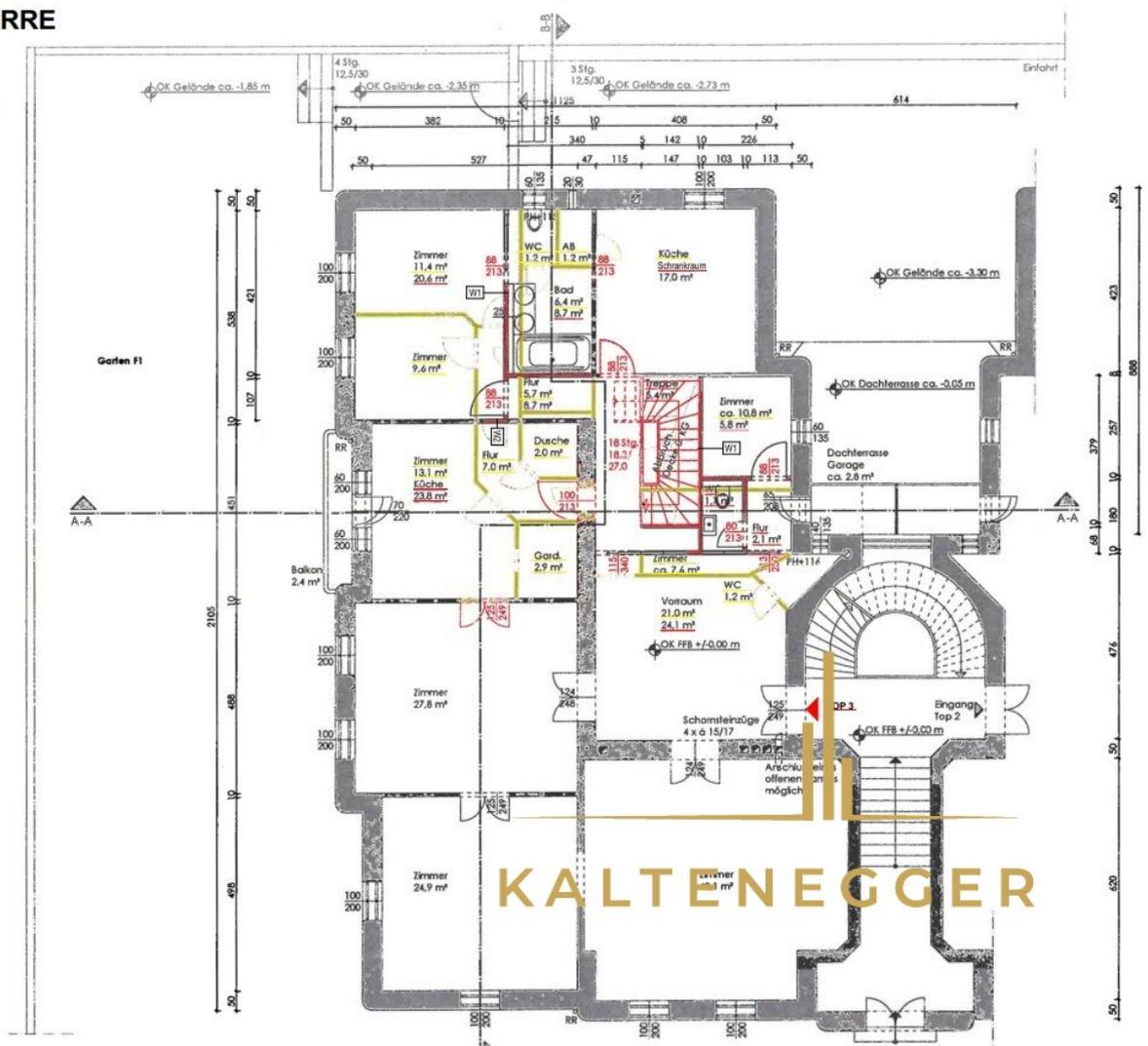






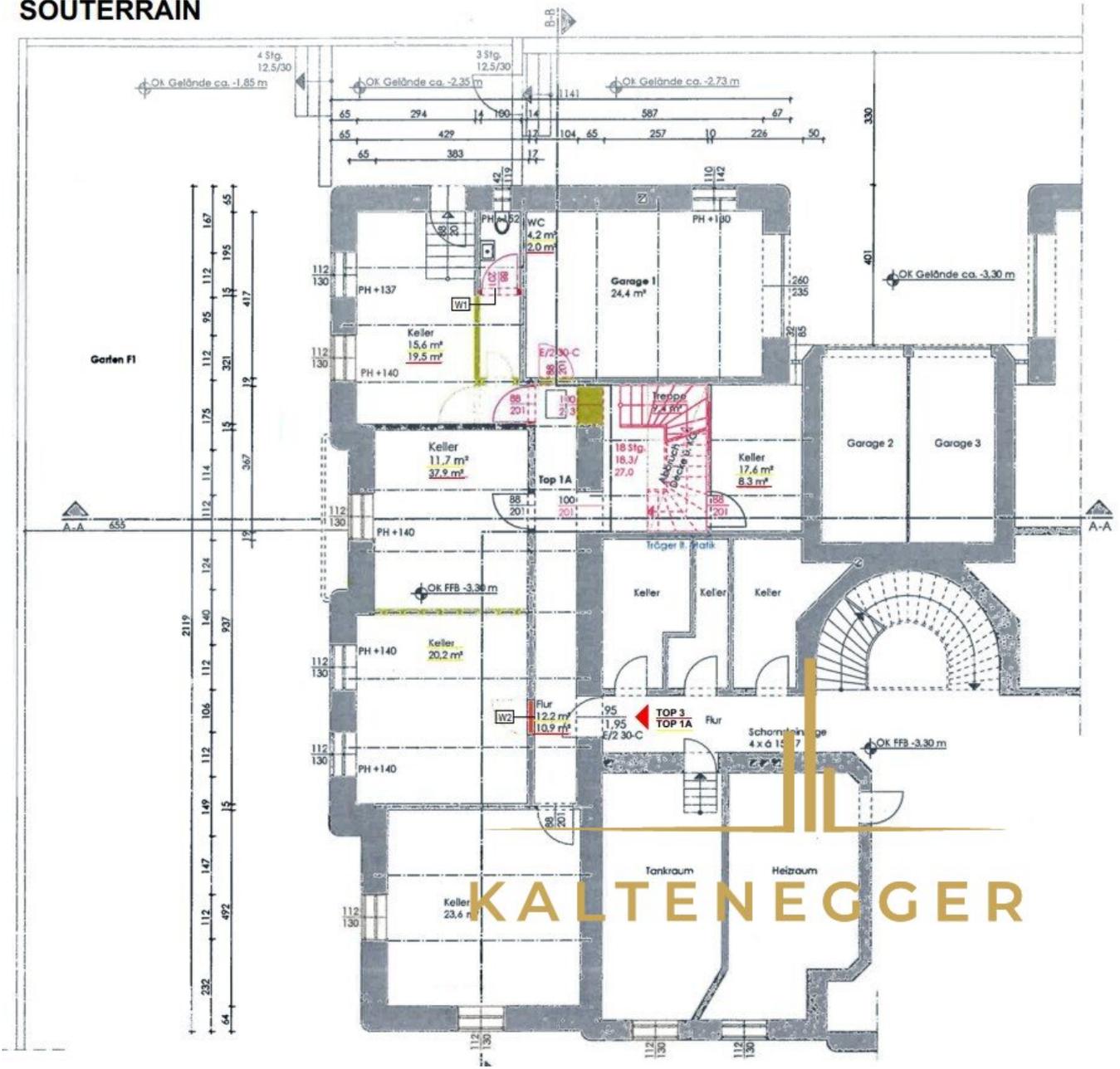
KALTENEGER

HOCHPARTERRE

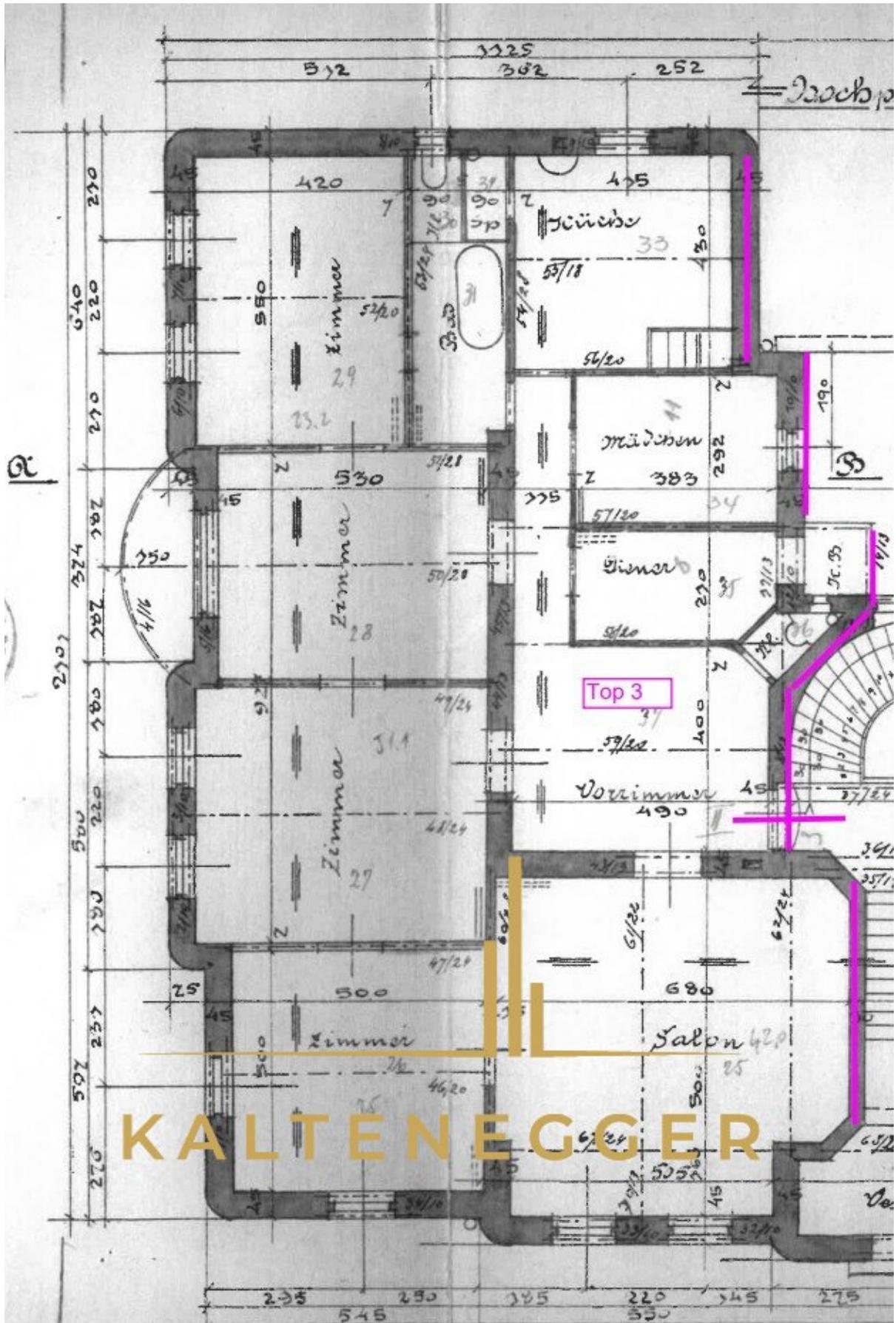


KALTENEGER

SOUTERRAIN



KALTENEGER



Objektbeschreibung

In **exklusiver Lage des 13. Wiener Gemeindebezirkes**, in der begehrten **Larochegasse**, gelangt diese außergewöhnliche Altbauwohnung zum Verkauf. Eingebettet in ein stilvolles historisches Gebäude mit klassischer Fassade und architektonischem Charakter, versprüht diese Immobilie bereits im unsanierten Zustand einen Hauch von **Grandezza** – und bietet zugleich die seltene Gelegenheit, ein individuelles Wohnjuwel nach höchsten Ansprüchen zu gestalten.

Diese Liegenschaft vereint alle Elemente einer wertbeständigen Immobilie: Lage, Größe, Charakter und ein außergewöhnliches Potenzial für persönliche Entfaltung.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und stellt damit **eine einmalige Chance für visionäre Käuferinnen und Käufer** dar, die das Außergewöhnliche suchen. Die historischen AltbauDetails – hohe Räume, großzügige Fensterflächen und klassische Proportionen – schaffen die ideale Bühne für moderne Raumkonzepte mit Stil und Substanz.

Gestalten Sie den Wohnraum ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Ob offene Raumgestaltung mit Loft-Charakter oder klar gegliederte Wohnbereiche – hier bietet sich Ihnen der seltene Freiraum, gemeinsam mit Ihrem Architekten ein Wohnambiente zu kreieren, das nicht nur überzeugt, sondern inspiriert.

Eckdaten der Immobilie:

- **Hochparterre-Wohnung** mit ca. **209,16 m²** Wohnfläche
- **Balkon** mit ca. **8,05 m²** – ruhig und grün ausgerichtet
- **Souterrainfläche** mit ca. **115,52 m²**, direkt begehbar in Garten und Garage
- **Private Garage** mit ca. **24,57 m²** – ein seltenes Privileg in Hietzing
- **Exklusiver Eigengarten** mit ca. **340 m²** zur Alleinbenutzung
- Historisches Ambiente & vielseitige Planungsmöglichkeiten

Exzellente Infrastruktur & Lebensqualität im Herzen von Hietzing

Die **Larochegasse** zählt zu den feinsten Wohnadressen des 13. Bezirks – eine ruhige, grüne Lage mit gediegenem Umfeld, eleganter Nachbarschaft und bester urbaner Anbindung. In direkter Umgebung finden sich charmante Cafés, gehobene Gastronomie, traditionsreiche Nahversorger sowie feine Einzelhandelsgeschäfte – alles, was anspruchsvolles Wohnen auszeichnet.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Die **Straßenbahnlinie 60**, diverse **Busverbindungen** sowie die nahegelegene **U4-Station Hietzing** bieten eine schnelle und bequeme Verbindung ins Stadtzentrum.

Für Erholung im Grünen ist bestens gesorgt: **Unmittelbar an die Liegenschaft angrenzend** lädt der gepflegte **Hügelpark** mit seinem alten Baumbestand und den ruhigen Wegen zum Verweilen und Entspannen ein – ein echtes Juwel direkt vor der Haustüre. Darüber hinaus ist der prachtvolle **Schlosspark Schönbrunn** nur einen kurzen Spaziergang entfernt – eine weitläufige Parklandschaft mit historischen Kulissen, Blickachsen und kaiserlichem Flair.

Auch der **Lainzer Tiergarten**, eines der größten Naturschutzgebiete Wiens, ist rasch erreichbar und bietet eine wunderbare Ergänzung für ausgedehnte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten in der Natur.

Renommierte Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Kulturangebote und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten runden das herausragende Wohnumfeld ab – die **Larochegasse** verbindet hohe Lebensqualität mit repräsentativem Wohnen in einem der schönsten Bezirke Wiens.

Fazit:

Diese Immobilie ist weit mehr als eine Wohnung – sie ist eine **stilvolle Projektionsfläche für individuelle Lebenskonzepte**, eingebettet in eine der edelsten Lagen Wiens. Eine **Rarität für Kenner**, die Raum für Visionen suchen – mit Wertsteigerungspotenzial und unverkennbarem Altbaucharme.

Bitte beachten Sie, dass einzelne Abbildungen symbolischen Charakter haben und als Visualisierungen zu verstehen sind.

Gerne stellen wir Ihnen umfassende Objektunterlagen nach Eingang Ihrer schriftlichen Anfrage zur Verfügung.