Speisinger Straße 122–124 - Exklusive 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse - Haus 124 - Top 3



Objektnummer: 199397043

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,73 m²
Nutzfläche:	157,01 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,58 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	939.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge

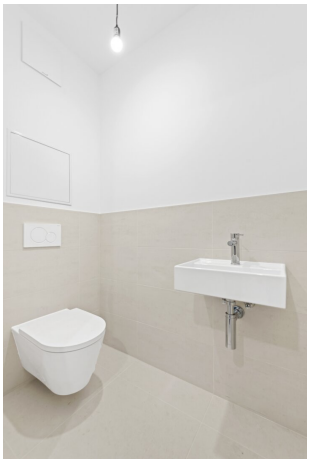


































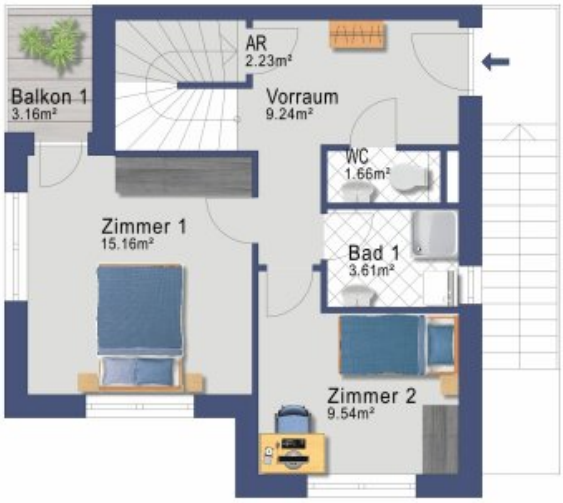








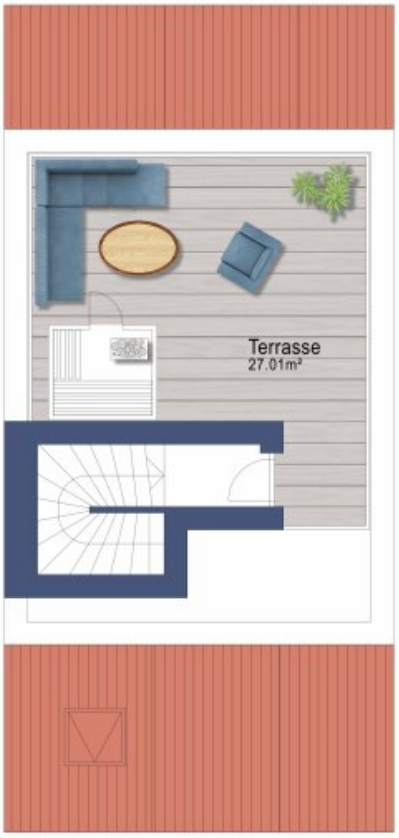




2.Obergeschoss



Dachgeschoss



Dachterrasse

Objektbeschreibung

Exklusives Neubauprojekt in 1130 Wien – Townhouse-Flair in der Speisinger Straße 122–124 - Miete oder Kauf!

Im Herzen des begehrten 13. Bezirks wurde dieses außergewöhnliche Neubauprojekt soeben **fertiggestellt.** Auf einem rund **885 m² großen Grundstück** entstanden **zwei eigenständige Baukörper** (**Speisinger Straße 122** und **124**) in **hochwertiger Massivbauweise** – ein architektonisch klares Ensemble, das Wohnen und Arbeiten auf höchstem Niveau vereint.

Das Projekt umfasst insgesamt **vier luxuriöse Maisonette-Wohnungen** mit großzügigen Terrassen und Balkonen sowie **zwei repräsentative Ordinations-/Büroeinheiten im Erdgeschoss**. Ein besonderes Highlight: **jede Einheit verfügt über einen eigenen Außeneingang** – ganz ohne klassisches Stiegenhaus. Das garantiert **maximale Privatsphäre**, **Unabhängigkeit** und ein exklusives **Townhouse-Gefühl** mitten in Hietzing. Weiters stehen auf dem Grundstück **vier Aussen-PKW-Stellplätze** zur Verfügung, welche von der wenig befahrenen Eisenbachgasse 64 erreichbar sind.

Wohnen mit Qualität & Großzügigkeit

Die Maisonette-Wohnungen überzeugen durch **durchdachte Grundrisse**, **lichtdurchflutete Wohnbereiche**, **3 bis 4 Schlafzimmer** sowie weitläufige Freiflächen. Wohnflächen von ca. **109 bis 129 m²** bieten viel Platz für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

Arbeiten in bester Lage

Die **Ordinationen/Büros** im Erdgeschoss verfügen jeweils über ca. **117 m² Nutzfläche**, **effiziente Raumaufteilungen** sowie **eigene Terrassen** – **ideal für medizinische, therapeutische oder repräsentative Büronutzungen.**

Die beiden **gewerblichen Einheiten** befinden sich aktuell im Inneren in einem **Rohbauzustand** und können **ganz nach Ihren Wünschen** nach Vereinbarung **schlüsselfertig ausgestattet werden.**

Hochwertige Ausstattung

- großformatiges **Feinsteinzeug von Marazzi** in Bädern & Außenbereichen
- **Echtholz-Parkett** (Landhausdiele, Eiche rustikal geölt) von Inku
- hochwertige Sanitärausstattung von **Laufen (Serie Kartell) und Grohe**
- **Fußbodenheizung** & umweltfreundliche **Luftwärmepumpe**
- **3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster (Rehau Synego)** mit elektrischem Sonnenschutz
- hochwertige **Vollbau- & Sicherheitstüren (RC2–RC3)**
- moderne Zäune & sorgfältig gestaltete Außenanlagen

Die innovative Bauweise mit **IBO-zertifizierten ZIEGELIT-Elementen** steht für Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und hervorragenden Wohnkomfort.

Lage – urban & grün

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur **Klinik Hietzing**, dem **Spital Speising** sowie dem **Lainzer Tiergarten**. Straßenbahn, Nahversorgung, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar – eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Fotos by Real Agency (c)

Speisinger Straße 124 - TOP 3 – 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung (2.OG + DG + Dachterrasse)

Wohnfläche: ca. 109,73 m²

2 Balkone: ges. ca. 20,27 m²

Dachterrasse: ca. 27,01 m²

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

2.OG:

- Vorraum (9,24 m²)
- Zimmer 1 (15,16 m²)
- Zimmer 2 (9,54 m²)
- Bad (3,61 m²)
- WC (1,66 m²)
- Abstellraum (2,23 m²)
- Balkon 1 (3,16 m²)

DG:

- Gang (2,83 m²)
- Zimmer 3 (21,67 m²)
- Wohnküche (38,72 m²)
- Bad 2 (5,07 m²)
- Balkon 2 (17,11 m²)

Dachterrasse/Ebene 3 (27,01 m²)

Virtueller Rundgang:

https://my.matterport.com/show/?m=bFuNKapacNi

(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap