

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



Objektnummer: 199397042

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:	109,97 m²
Nutzfläche:	157,14 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









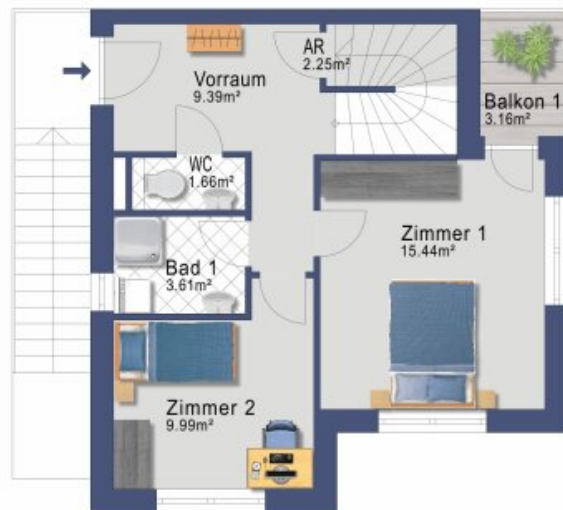












2.Obergeschoss



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

Wohnfläche: ca. 109,97 m²

2 Balkone: ges. ca. 20,30 m²

Dachterrasse: ca. 26,87 m²

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

2.OG:

- Vorraum (9,39 m²)
- Zimmer 1 (15,44 m²)
- Zimmer 2 (9,99 m²)
- Bad (3,61 m²)
- WC (1,66 m²)
- Abstellraum (2,25 m²)
- Balkon 1 (3,16 m²)

DG:

- Gang (2,84 m²)
- Zimmer 3 (21,95 m²)
- Wohnküche (37,73 m²)
- Bad 2 (5,11 m²)
- Balkon 2 (17,14 m²)

Dachterrasse/Ebene 3 (26,87 m²)

VIRTUELLER RUNDGANG:

<https://my.matterport.com/show/?m=Xq3AvRURZ6y>

(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