

**Speisinger Straße 122–124 - Exklusive  
5-Zimmer-Maisonette-Wohnung - Haus 124 - Top 2**



**Objektnummer: 199397063**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	145,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	2.549,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.124,46 €
<b>Kaltmiete</b>	2.317,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,81 €
<b>USt.:</b>	231,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



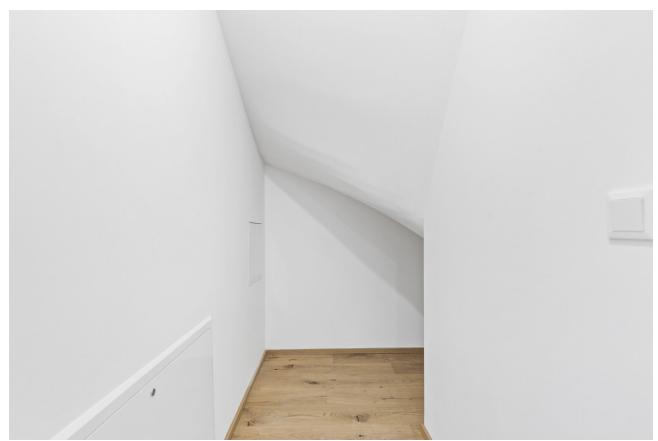
**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH



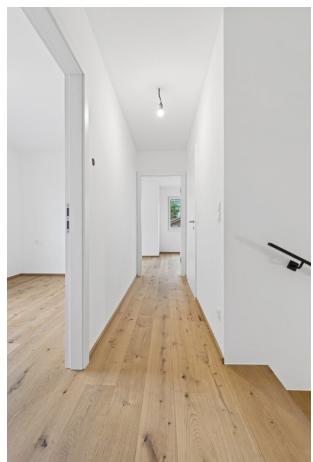


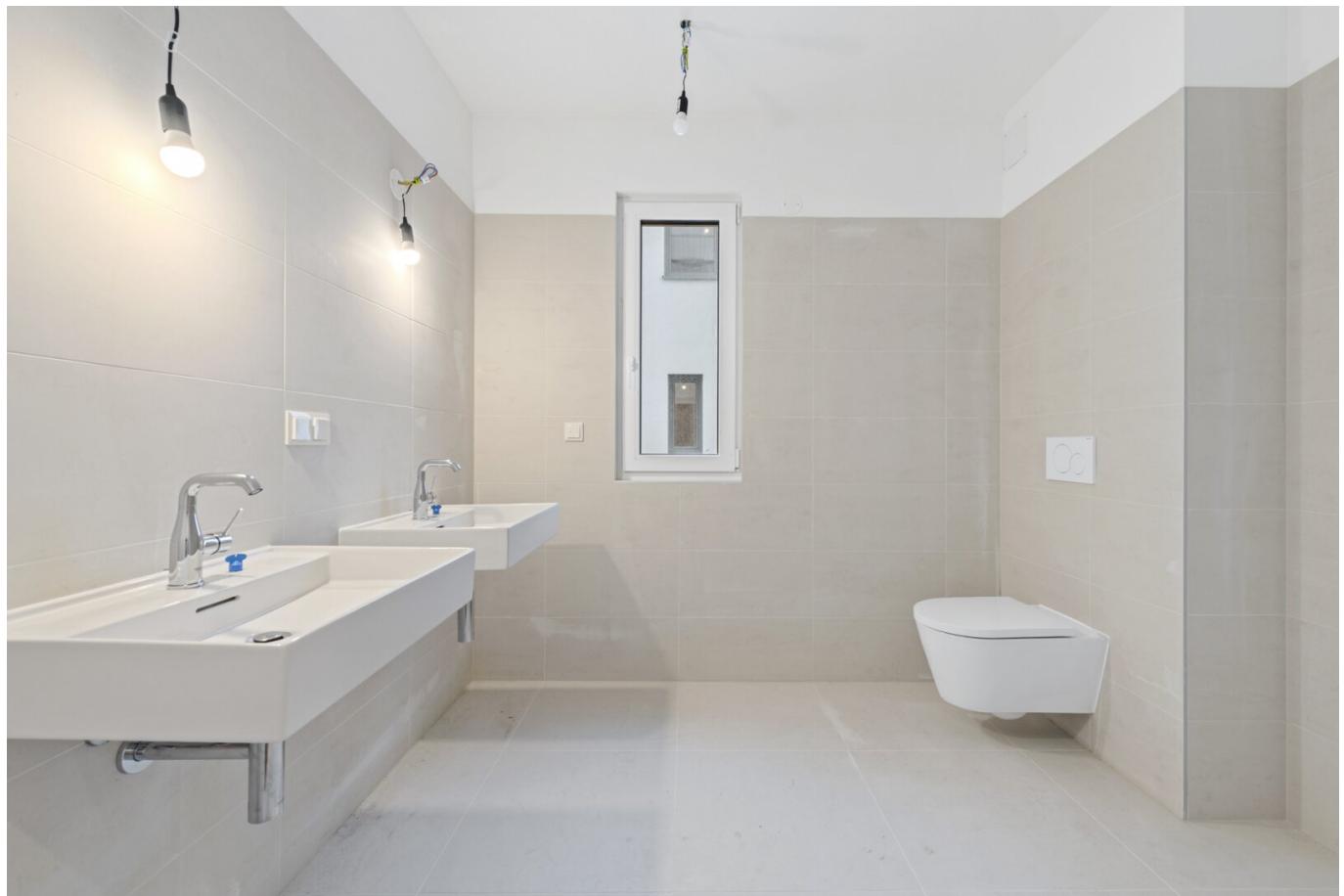


















1.Obergeschoss



2.Obergeschoss

## Objektbeschreibung

### Exklusives Neubauprojekt in 1130 Wien – Townhouse-Flair in der Speisinger Straße 122–124

Im Herzen des begehrten 13. Bezirks wurde dieses außergewöhnliche Neubauprojekt soeben fertiggestellt. Auf einem rund **885 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** bieten viel Platz für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

### Arbeiten in bester Lage

Die **Ordinationen/Büros** im Erdgeschoss verfügen jeweils über ca. **117 m<sup>2</sup> 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 2 – 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung (1.OG + 2.OG)**

Wohnfläche: ca. 128,54 m<sup>2</sup>

3 Balkone: ges. ca. 17,24 m<sup>2</sup>

**Im Falle einer Anmietung wird die Wohnung mit einer Küche ausgestattet übergeben.**

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

1.OG:

- Vorraum (4,30 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (2,00 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1 (10,91 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (11,43 m<sup>2</sup>)
- Gang 1 (5,36 m<sup>2</sup>)
- Bad 1 (6,15 m<sup>2</sup>)
- WC 1 (2,07 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum 2 (2,23 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche (43,13 m<sup>2</sup>)
- Balkon 1 (4,20 m<sup>2</sup>)
- Balkon 2 (6,52 m<sup>2</sup>)

## 2.OG:

- Gang (4,86 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 3 (11,20 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 4 (19,55 m<sup>2</sup>)
- Bad 2 (4,06 m<sup>2</sup>)
- WC 2 (1,29 m<sup>2</sup>)
- Balkon 3 (6,52 m<sup>2</sup>)

## Virtueller Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=r9iaZXvuLpe>

(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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## 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 <5.000m

### **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