

Naturnah wohnen nahe Lainzer Tiergarten – sanierte Dachgeschosswohnung



Objektnummer: 4724/11939

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ghelengasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Baujahr:	1909
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	105,85 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	729.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zuzüglich Ust.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

T + 43 1 934 69 60 207
H +43 676 84 777 2207

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

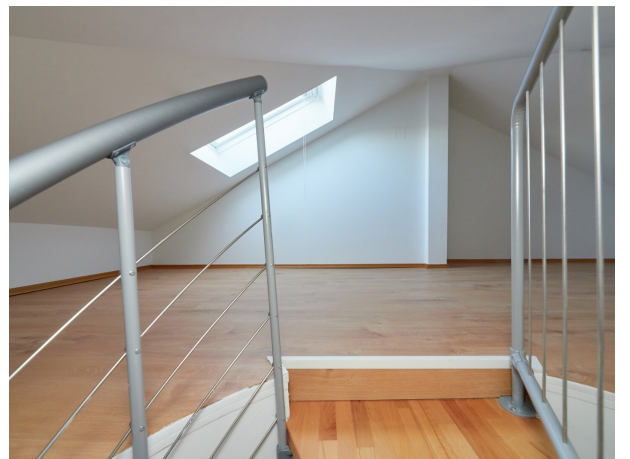


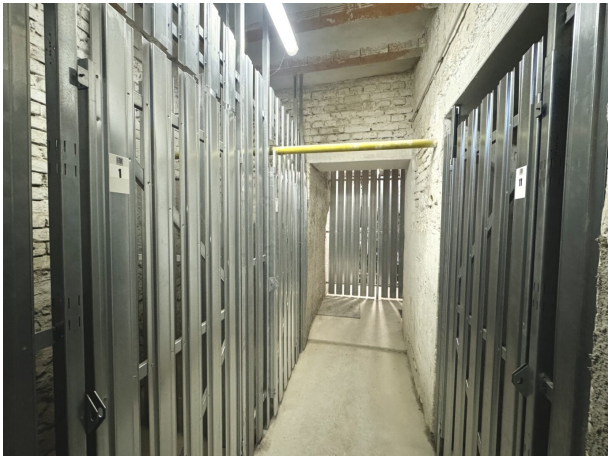














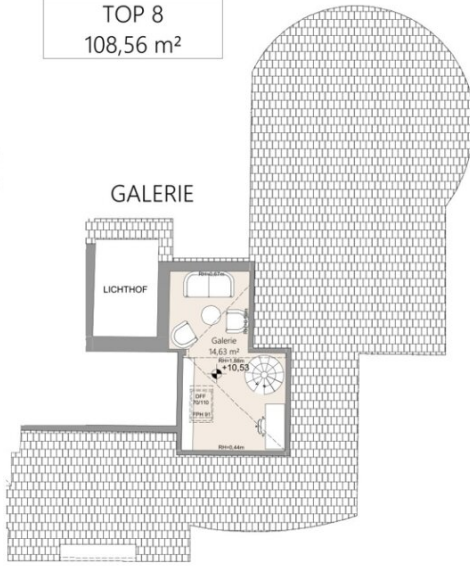




DACHGESCHOSS 1



TOP 8
108,56 m²



GHELENGASSE

DACHGESCHOSS 1



LAGEPLAN 1:250
GHELENGASSE 30

Objektbeschreibung

Für Eigennutzer ist beim Immobilienkauf noch bis 30.06.2026 eine Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr möglich.

Naturnah wohnen nahe dem Lainzer Tiergarten – sanierte Dachgeschosswohnung mit optionaler Garage & Garten

In absoluter Ruhelage des 13. Bezirks – eingebettet zwischen dem Lainzer Tiergarten, dem Roten Berg und dem Hohenauer Teich – befindet sich diese liebevoll sanierte Dachgeschosswohnung in einem gepflegten, familiären Altbau mit Gemeinschaftsgarten. Die Liegenschaft in der Ghelengasse bietet naturnahes Wohnen mit perfekter Anbindung an die Stadt – ein echtes Refugium für alle, die Ruhe, Licht und Grün schätzen.

Die Wohnung liegt im 2. Stock (ohne Lift) und wurde 2024 umfassend modernisiert – inklusive neuem Badezimmer, überarbeitetem Fischgrätparkett und frischer Malerarbeiten. Der Garten, der allen Bewohnern zur Verfügung steht, wurde im Frühjahr 2025 gärtnerisch neugestaltet und ist das grüne Herz des Hauses.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- Sanierung 2024: neues Bad mit bodenebener Dusche, Fischgrätparkett geschliffen & geölt, Malerarbeiten
- Neue Glasduschwand & Waschbecken werden noch montiert
- Helle, freundliche Räume mit großzügigen Fensterflächen
- Außenliegende Rollläden sorgen für guten Sonnenschutz
- Weitblick ins Grüne und über die Dächer Wiens
- Separate Küche mit Fenster – gut belüftet und gemütlich
- Wendeltreppe führt in den Dachboden mit zusätzlichem Stauraum oder Spielbereich

RAUMAUFTEILUNG:

- Eingangsbereich/Vorraum

- Großzügiges Wohnzimmer mit Wendeltreppe zum Dachboden
- Zwei (Schlaf-)Zimmer
- Badezimmer mit bodenebener Dusche & WC (neu)
- Separate Küche mit Fenster
- Dachboden mit zusätzlichem Nutzungspotenzial

Der vormals vorhandene Schrankraum im mittleren Zimmer wurde im Zuge der Sanierung entfernt und schafft so mehr Offenheit – der aktualisierte Verkaufsplan wird noch angepasst.

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung vereint naturnahes Wohnen mit modernem Wohnkomfort in einem charmanten Altbau mit Familiencharakter. Ob mit optionaler Garage, privatem Garten oder einfach nur als persönlicher Rückzugsort im Grünen – ein ideales Zuhause für alle, die Ruhe und Lebensqualität in der Stadt suchen.

Jetzt Besichtigung anfragen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <750m
 Klinik <1.250m
 Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <750m
 Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
 Bäckerei <1.250m
 Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap