Wohnen am grünen Stadtrand - 160 m² Gartenwohnung in absoluter Ruhelage



Essbereich

Objektnummer: 3068

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ghelengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,87 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	254,69 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	1.048.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.240,00 €
Betriebskosten:	282,85 €
USt.:	28,29 €

Provisionsangabe:

37.728,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pino Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Imm
Taubstummengasse
1040 Wien

T +43 1 343 95 20
H +43 676 750 40 13
F +43 1 343 95 20-9



Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.











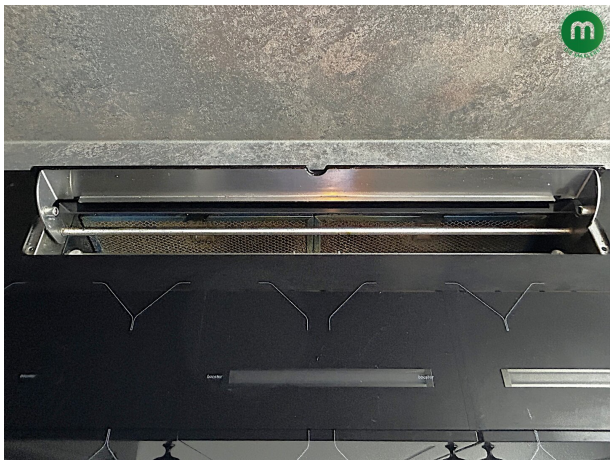













ZANUSSI







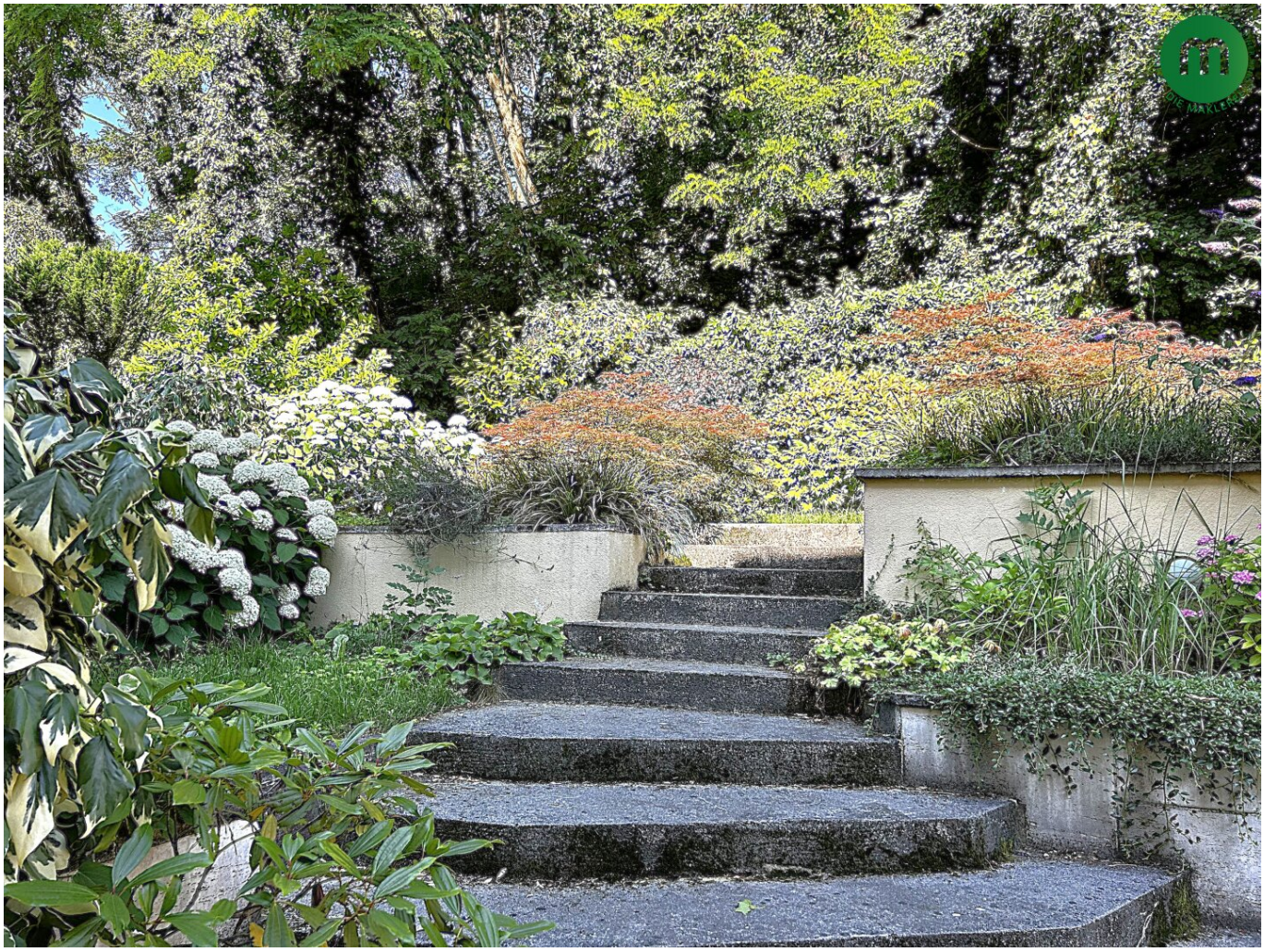


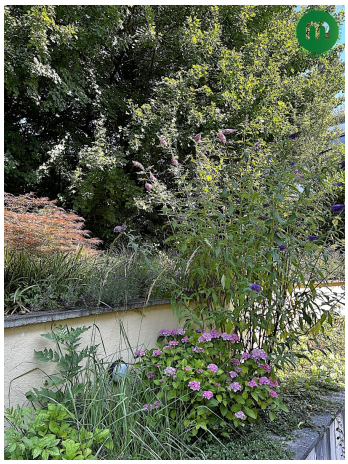
















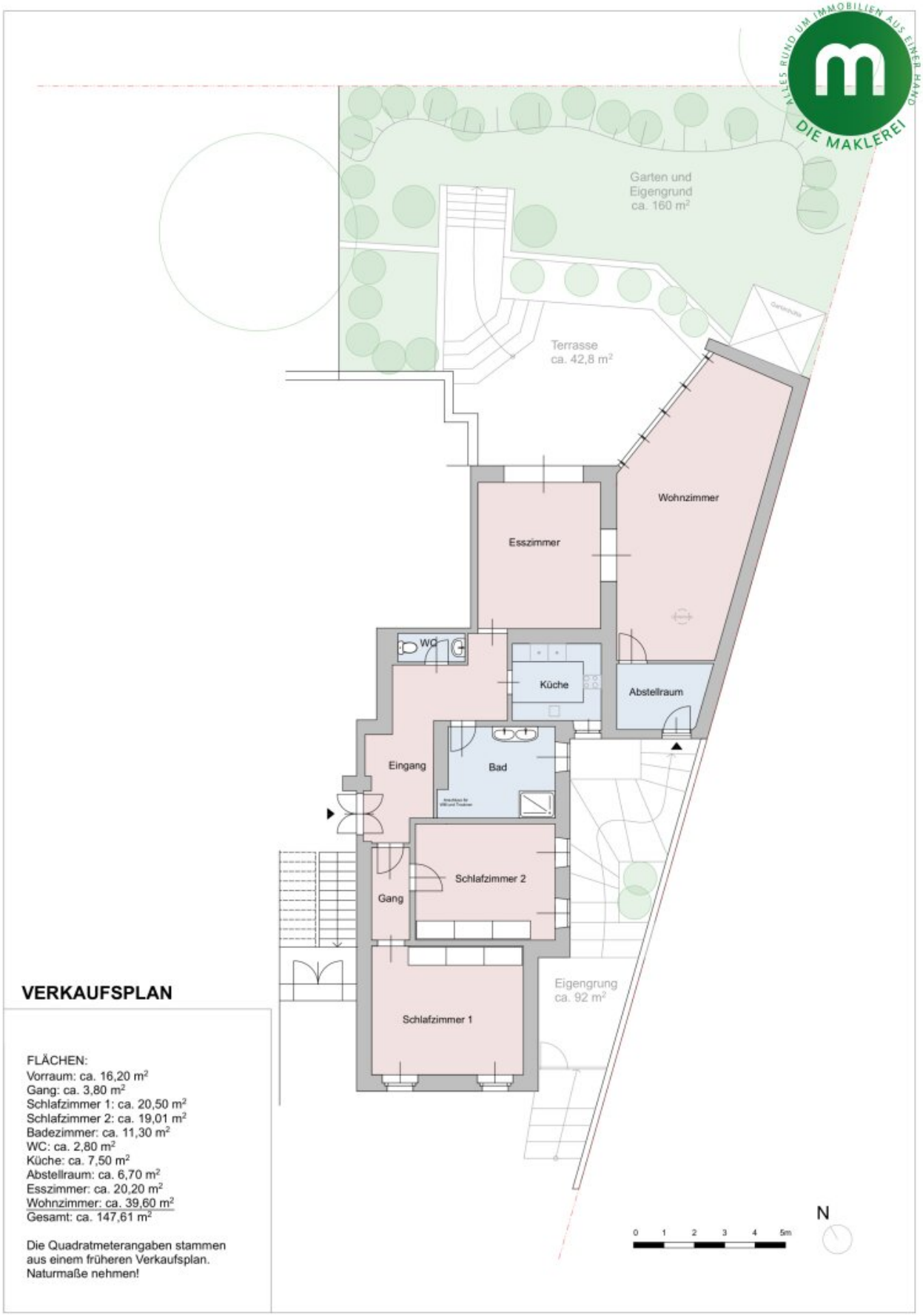








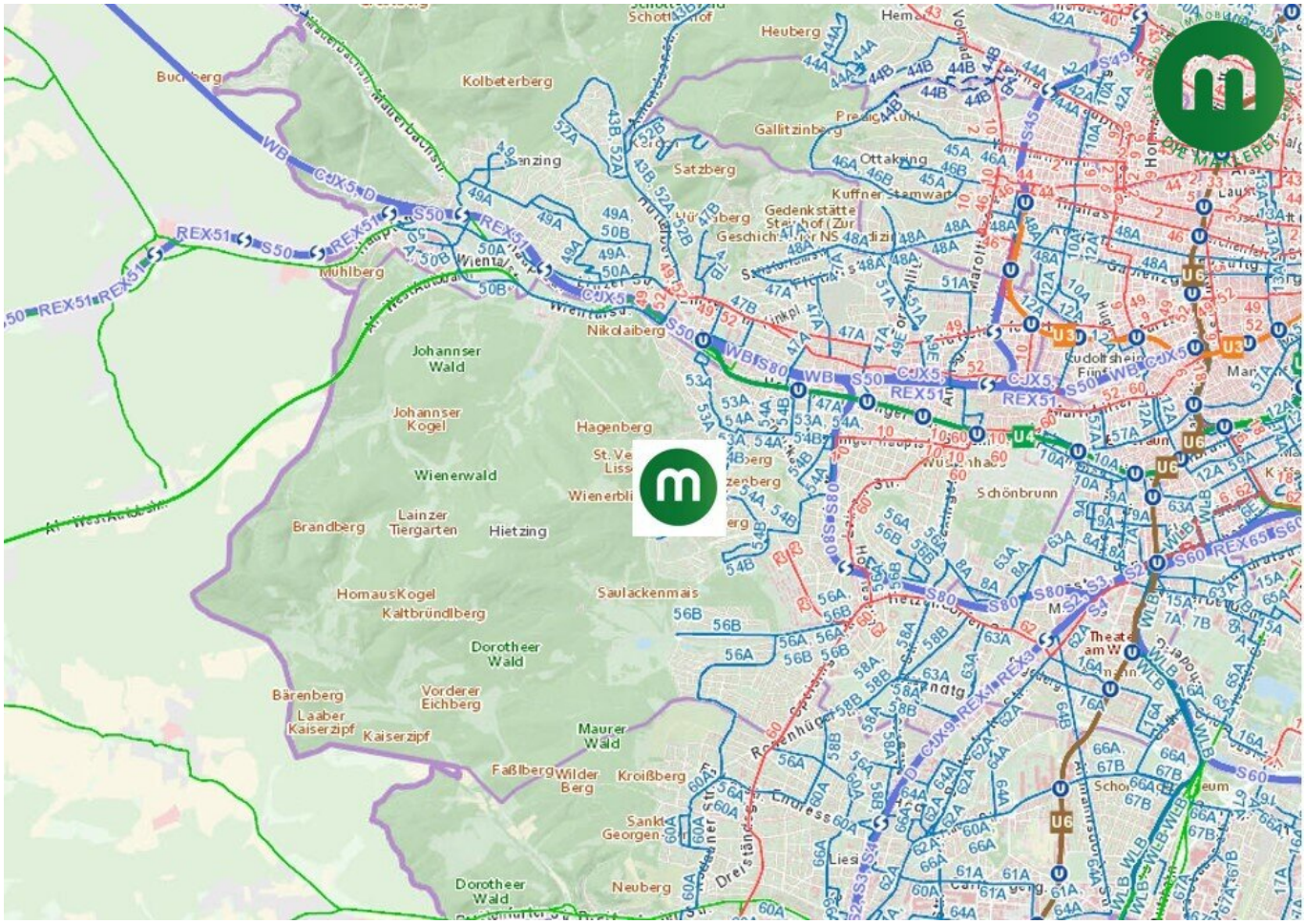




VERKAUFSPLAN

FLÄCHEN:
Vorraum: ca. 16,20 m²
Gang: ca. 3,80 m²
Schlafzimmer 1: ca. 20,50 m²
Schlafzimmer 2: ca. 19,01 m²
Badezimmer: ca. 11,30 m²
WC: ca. 2,80 m²
Küche: ca. 7,50 m²
Abstellraum: ca. 6,70 m²
Esszimmer: ca. 20,20 m²
Wohnzimmer: ca. 39,60 m²
Gesamt: ca. 147,61 m²

Die Quadratmeterangaben stammen aus einem früheren Verkaufsplan. Naturmaße nehmen!


Heuberg
Kolbeterberg
Gallitzinberg
Ottakring
Satzberg
Kuffner Sternwarte
Gedenkstätte Steinhof (Zur Geschichte der NS-Euthanasie)
Mühlberg
Nikolaiberg
Johannser Wald
Johannser Kogel
Hagenberg
Wienerwald
Wienerblick
Brandberg
Lainzer Tiergarten
Hietzing
Schönbrunn
Hohe Wand
Saulackenmais
Kaltbründlberg
Dorotheer Wald
Bärenberg
Laaber
Kaiserzipf
Vorderer Eichberg
Maurer Wald
Faßlberg
Wilder Berg
Kroißberg
Sankt Georgen
Neuberg
Rosenhügel
Theater am W
Liesi
Schoe
eum

Objektbeschreibung

Großzügige Gartenwohnung in Bestlage von Hietzing – Ruhe, Grünblick und Lebensqualität

In begehrter Wohnlage des 13. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom Lainzer Tiergarten entfernt, erwartet Sie diese außergewöhnlich großzügige Gartenwohnung mit ca. **161 m² Wohnfläche**, **zwei idyllischen Gartenflächen** (gesamt ca. **255 m²**) und einer weitläufigen **Terrasse** mit **42,8 m²** – ein Refugium der Ruhe und des Komforts inmitten des grünen Hietzinger Villenviertels.

Die Wohnung befindet sich im Mezzanin/ EG und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie den **absoluten Grün- und Ruhelagecharakter**.

Der weitläufige **Wohnbereich** mit Terrassenzugang bildet das Herzstück der Wohnung, **zwei großzügige Schlafzimmer** sind ideal als Master Bedroom und ruhiges Homeoffice oder Kinderzimmer nutzbar. Ein einladender, **großzügiger Gangbereich** verbindet alle Räume und schafft dank des Parkettbodens ein warmes Raumgefühl bereits beim Eintreten. Der helle **Essbereich mit großem Panoramafenster** bietet direkten Blick auf die Terrasse und den dicht bepflanzten Lederleitner Garten – hier essen Sie und Ihre Gäste mit Naturkulisse.

Highlights im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 160,87 m²
- 4 Zimmer mit salonartigem Wohn-/Essbereich
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Tageslichtbad mit Dusche, separates WC mit Handwaschbecken
- zwei private, liebevoll bepflanzte Gartenflächen
- Terrasse in absoluter Ruhelage mit direktem Zugang vom Wohnzimmer
- elegante Parkettböden
- Gas-Etagenheizung
- Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung
- gepflegter Zustand, sofort bezugsbereit

Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich am Ende einer charmanten Seitengasse in Hietzing, nur wenige Minuten vom **Lainzer Tiergarten**, einem der beliebtesten Erholungsgebiete Wiens, entfernt. In Ober St. Veit finden Sie alle notwendigen Nahversorger (Supermarkt, Apotheke, Bäckerei), die Linien **54A und 54B** halten nur wenige Meter von Ihrer Adresse entfernt und verbinden Sie direkt mit der U4.

Rücklagenstand der Liegenschaft per 01.09.2026: € 13.101,45

_____

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap