Naturnah wohnen nahe Lainzer Tiergarten – sanierte Dachgeschosswohnung



Objektnummer: 4724/20248

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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	209,16 €
USt.:	20,92 €

Provisionsangabe:

3% zuzüglich Ust.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

T + 43 1 934 69 60 2
H +43 676 84 777 22

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





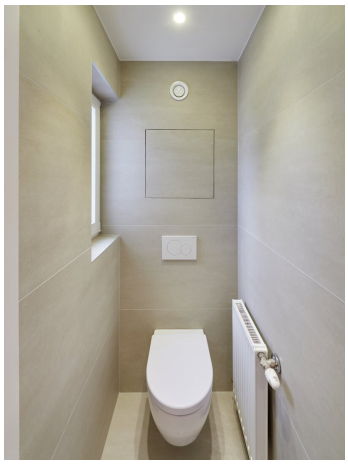







































Ende




N°30


TOP 9
TOP 8
TOP 7
TOP 6
TOP 5
TOP 4
TOP 3
TOP 2
TOP 1

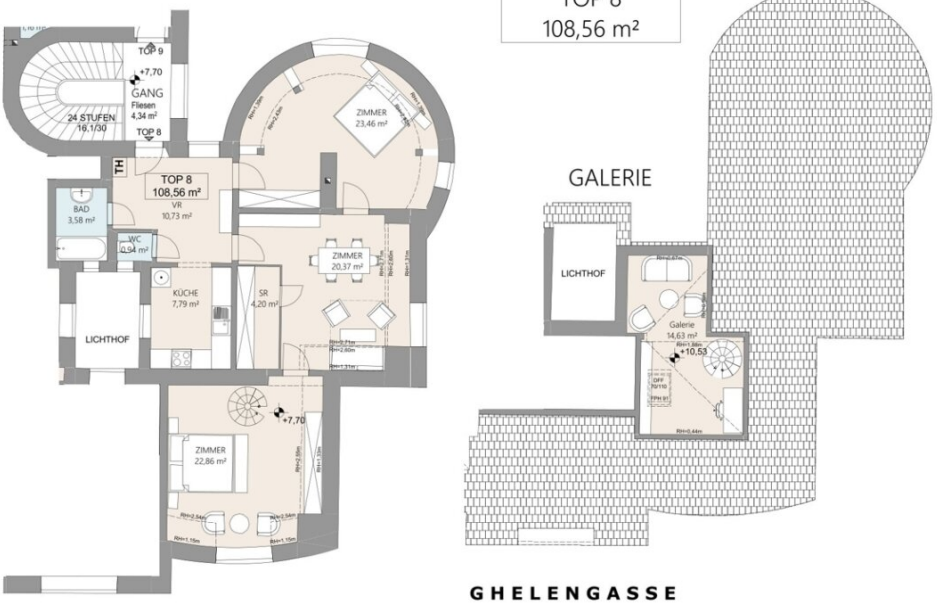

Nº 30







DACHGESCHOSS 1





LAGEPLAN 1:250
GHELENGASSE 30

Objektbeschreibung

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

• 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

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 <4.000m

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