Wohnen im Grünen I 4 Zimmer Gartenwohnung mit 2 Terrassen & Doppelgarage



Objektnummer: 4724/20246

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ghelengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1909
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	197,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	134,00 m²
Keller:	1,64 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Betriebskosten:	429,71 €
USt.:	42,97 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko








© real agency





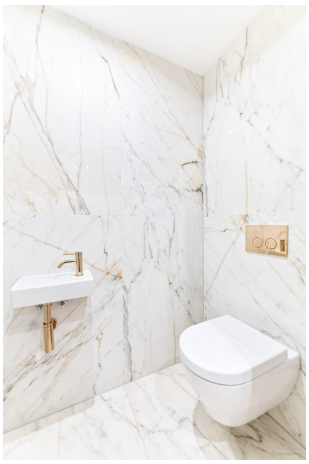




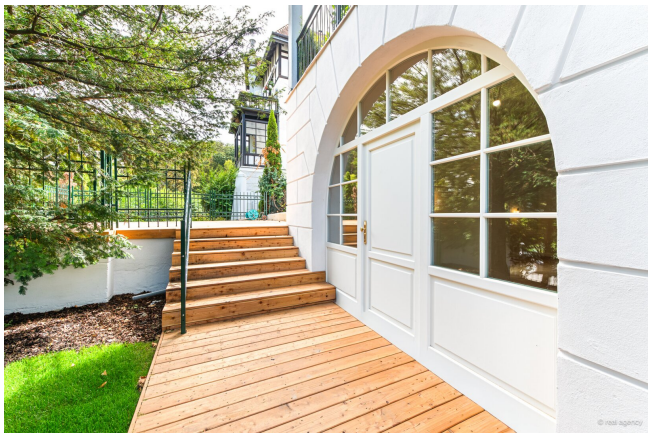



© ireal agency





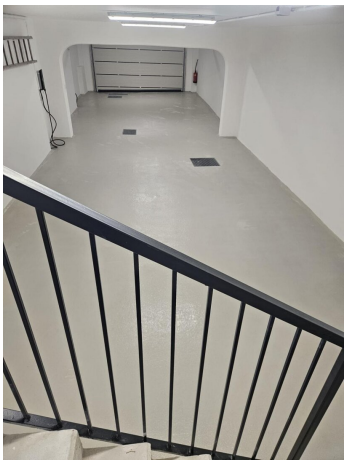


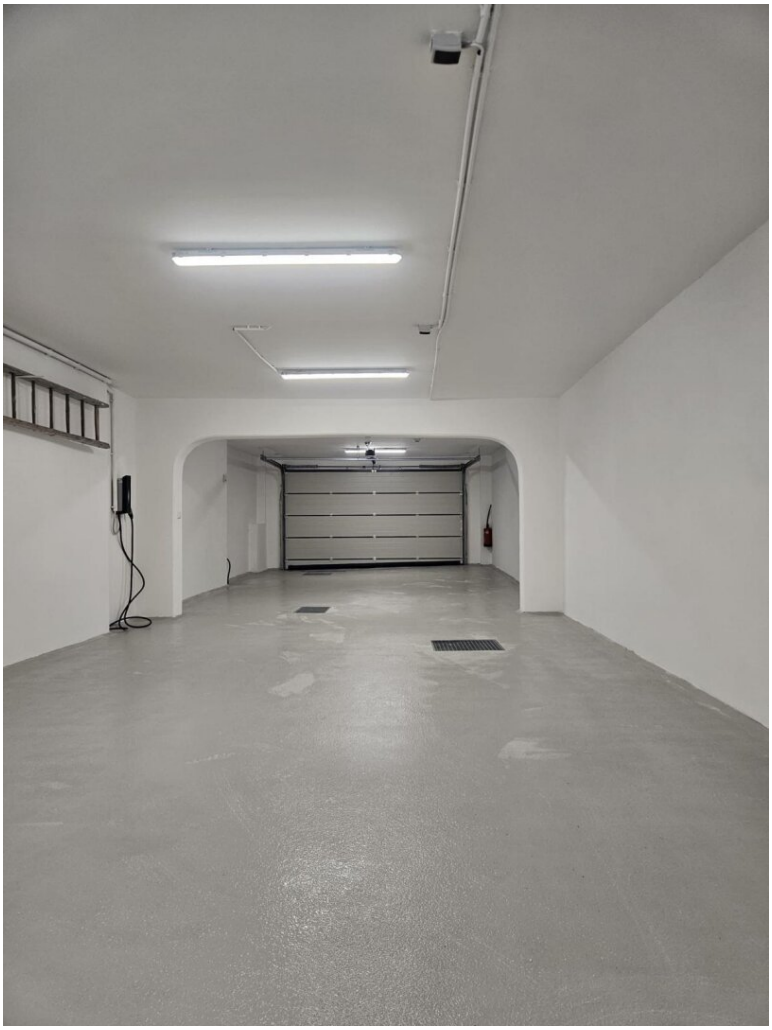















N°30


Nº30









GHELENGASSE

Studio Licht
Ingenieurbüro für Innenarchitektur, 1040 Wien

Nicole Lichtenegger
+43664 485 33 81

office@studio-licht.at
studio-licht.at

Datum **05.08.2025**
Maßstab **1:100 | A3**

Projekt **Ghelengasse 30, 1130 Wien**
Inhalt **GR - Möblierung**



Studio Licht
Ingenieurbüro für Innenarchitektur, 1040 Wien

Nicole Lichtenegger
+43664 485 33 81

office@studio-licht.at
studio-licht.at

Datum **05.08.2025**
Maßstab **1:100 | A3**

Projekt **Ghelengasse 30, 1130 Wien**
Inhalt **GR - Möblierung**

Objektbeschreibung

Willkommen in einer außergewöhnlichen Residenz im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk – einem Zuhause, das großzügige Raumverhältnisse, kompromisslose Qualität, modernste Haustechnik und private Außenflächen auf besondere Weise miteinander verbindet.

In absoluter Grünruhelage nahe dem Lainzer Tiergarten präsentiert sich diese exklusiv generalsanierte Gartenwohnung als privater Rückzugsort für höchste Ansprüche. Mit viel Liebe zum Detail und einem klaren Fokus auf Qualität, Design und Wohnkomfort wurde hier eine Immobilie geschaffen, die den Charakter einer eleganten Stadtvilla mit den Vorzügen eines modernen Zuhauses verbindet.

Bereits die Ankunft unterstreicht die Besonderheit dieser Immobilie: Eine großzügige Privatgarage mit direktem Zugang zur Wohnung ermöglicht ein Höchstmaß an Komfort und Privatsphäre. Sie erreichen Ihr Zuhause bequem und wettergeschützt direkt von der Garage aus – ein Ausstattungsmerkmal, das man sonst vor allem von exklusiven Einfamilienhäusern kennt.

Großzügigkeit trifft auf durchdachtes Wohnen

Auf rund 197 m² Wohnfläche eröffnet sich ein außergewöhnlich großzügiges und durchdachtes Raumkonzept. Vier helle Zimmer bieten ausreichend Platz für repräsentatives Wohnen, private Rückzugsbereiche, Familie und Homeoffice.

Drei elegant ausgestattete Badezimmer sorgen für höchsten Komfort und Privatsphäre. Ergänzt wird das großzügige Raumangebot durch einen separaten Schrankraum sowie eine praktische Waschküche, die den hohen Anspruch an Funktionalität und Alltagstauglichkeit unterstreichen.

Die hochwertige Generalsanierung verbindet zeitlose Eleganz mit modernster Technik. Edler Fischgrätparkettboden, stilvolle Oberflächen und ausgewählte Materialien schaffen ein harmonisches und anspruchsvolles Wohnambiente.

Für ganzjährigen Komfort sorgen eine moderne Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung in den Wohnräumen sowie Klimaanlagen in sämtlichen Zimmern. Damit verbindet diese Immobilie luxuriöses Wohnen mit zeitgemäßer und energieeffizienter Haustechnik.

Designküche und Bäder auf höchstem Niveau

Ein besonderer Blickfang ist die maßgefertigte Designküche von Reinisch. Hochwertige Miele-Einbaugeräte, eine exklusive Steinarbeitsplatte und durchdachte Stauraumlösungen verbinden außergewöhnliches Design mit höchster Funktionalität. Die Küche fügt sich

harmonisch in das anspruchsvolle Gesamtkonzept ein und bietet den idealen Rahmen für kulinarische Momente mit Familie und Freunden.

Auch die Badezimmer wurden mit besonderem Augenmerk auf Ästhetik und Qualität gestaltet. Großformatige Marmorfliesen, hochwertige Designarmaturen in elegantem Goldton, bodengleiche Walk-In-Duschen und sorgfältig abgestimmte Beleuchtung schaffen ein Ambiente, das an ein exklusives Boutique-Hotel erinnert.

Jedes Detail wurde bewusst gewählt und fügt sich zu einem zeitlosen und luxuriösen Gesamtbild zusammen.

Private Außenflächen – ein Refugium mitten in Wien

Ein besonderes Highlight dieser Gartenresidenz sind die großzügigen privaten Außenbereiche. Zwei einladende Terrassen, ein idyllischer Garten sowie ein zusätzlicher Vorgarten erweitern den Wohnraum harmonisch ins Freie.

Hier entstehen private Rückzugsorte für entspannte Stunden im Grünen, gesellige Sommerabende oder ruhige Momente fernab des urbanen Trubels. Der Blick ins Grüne und das außergewöhnliche Maß an Privatsphäre verleihen dieser Immobilie eine Wohnqualität, die in einer Großstadt nur selten zu finden ist.

Privatgarage und exklusiver Komfort

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch eine großzügige Doppelgarage beziehungsweise Privatgarage mit direktem Zugang zur Wohnung. Komfortables und sicheres Parken wird hier zu einer Selbstverständlichkeit.

Eine bereits installierte Wallbox ermöglicht zudem das bequeme Laden eines Elektrofahrzeugs direkt zu Hause.

Auch die Allgemeinflächen des Hauses präsentieren sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Fassade und Stiegenhaus wurden umfassend saniert. Darüber hinaus stehen ein Fahrradraum sowie Kellerabteile zur Verfügung.

Hietzing – Natur, Privatsphäre und urbane Lebensqualität

Die Lage im renommierten 13. Wiener Gemeindebezirk verbindet Ruhe, Natur und ausgezeichnete Infrastruktur auf besondere Weise.

Der nahegelegene Lainzer Tiergarten, der Rote Berg und die Hermesvilla bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung in der Natur. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an die Wiener Innenstadt und einer umfassenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischen

Einrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln in angenehmer Reichweite.

Die Buslinien 54A und 54B befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft und ermöglichen eine komfortable Anbindung innerhalb des Bezirks sowie zur U4-Station Ober St. Veit.

Ein Zuhause mit außergewöhnlichem Charakter

Diese exklusive Gartenresidenz vereint die Großzügigkeit einer Villa mit dem Komfort einer modernen Stadtwohnung. Hochwertige Architektur, ausgewählte Materialien, modernste Haustechnik und großzügige private Außenflächen schaffen ein Wohnambiente für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Qualität, Design und Privatsphäre.

Eine seltene Gelegenheit, außergewöhnliches Wohnen in einer der begehrtesten Grünlagen Wiens zu genießen – privat, großzügig und kompromisslos hochwertig.

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 <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