Etwas Besonderes: Einzigartige Wohnung mit Gartennutzung!

Wohnbereich

Objektnummer: 11085

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lainzer Straße 158
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1848
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,60 m²
Nutzfläche:	112,47 m²
Gesamtfläche:	112,47 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,05 m²
Heizwärmebedarf:	F 209,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Kaufpreis:	510.000,00 €
Betriebskosten:	237,78 €
USt.:	23,78 €

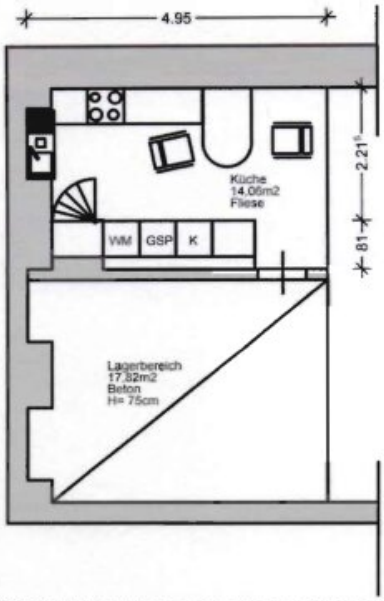
Ihr Ansprechpartner

Martina Schütz

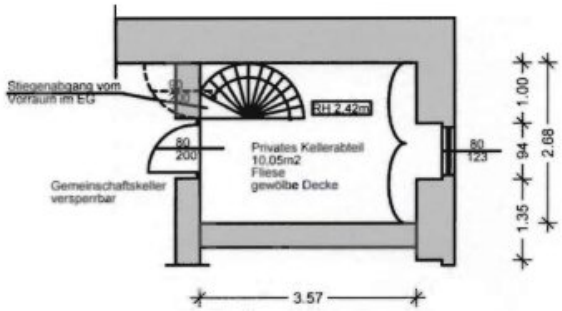
Accenta Immobilien e.U.
Georg-Sigl-Gasse 1/3
1090 Wien

T +43 1 9971293
H +43 699 17089345

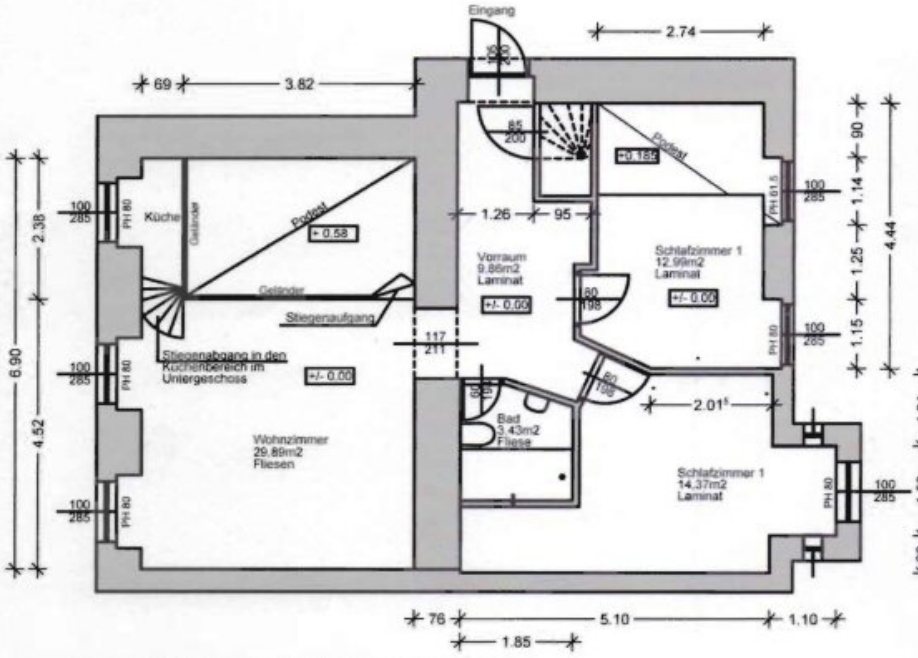
LAINZER STRASSE 72
BIPA



KÜCHE IM UNTERGESCHOSS



KELLER IM UNTERGESCHOSS



Nutzfläche lt. Plan

Vorraum	9.86m2
Schlafzimmer 1	12.99m2
Schlafzimmer 2	14.37m2
Bad	3.43m2
Wohnzimmer	29.89m2
Küche	14.06m2
Gesamt:	84.60m2
Kellerraum	10.05m2
Lagerraum	17.82m2

Naturmasze nehmen !!

Fensterdetail

Fenster dreh-kipp
3-fach Verglasung

WOHNUNG IM ERDGESCHOSS

Index	Datum	Bearbeiter	Prüfer	Index-Notiz
	4.4.2025	Rm.		EIGENTUMSWOHNUNG LAINZER STRASSE 1130 WIEN

Objektbeschreibung

Diese besondere Wohnung befindet sich in begehrter Lage am Lainzer Platzl und bietet ein Wohnambiente, das hohe Lebensqualität mit dem besonderen Flair des klassischen Altbaus vereint. Das Haus mit nur 10 Wohneinheiten strahlt eine familiäre Atmosphäre aus. Der liebevoll gestaltete Gemeinschaftsgarten steht allen Bewohnern zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Die Wohnung begeistert durch ihre außergewöhnliche Raumaufteilung und ein einzigartiges Wohngefühl. Der großzügige, helle Wohnbereich verfügt über ein Halbgeschoss, wo sich die moderne Küche befindet. Diese offene, dennoch klar gegliederte Gestaltung schafft eine harmonische Verbindung von Wohnen und Kochen.

Vom zentral gelegenen Vorraum aus erreichen Sie die beiden Schlafzimmer, die beide mit einem idyllischen Blick in den Garten und absoluter Ruhelage punkten.

Das Badezimmer überzeugt durch seine stilvolle Gestaltung mit hochwertigen Fliesen und einem eleganten Design-Waschbecken.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein weiteres Highlight ist der direkt von der Wohnung aus zugängliche Kellerraum mit ca. 10 m² sowie ein separater Lagerraum mit rund 18 m² — ideal für zusätzlichen Stauraum.

Lage & Umgebung

Hietzing zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens. Neben dem berühmten Schloss Schönbrunn und seinem historischen Tiergarten bietet der nahegelegene Lainzer Tiergarten weitläufige Grünflächen, ideale Joggingstrecken und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten — Erholung direkt vor der Haustür.

Der Lainzer Platz liegt nur wenige Schritte entfernt und versorgt Sie mit allem, was Sie im Alltag benötigen: Supermärkte, charmante Geschäfte sowie Cafés und Bäckereien. Der Hietzinger Hauptplatz mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Boutiquen ist bequem mit der Straßenbahnlinie 60 erreichbar und lädt zum Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die S-Bahn-Station „Speising“ ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar, die Straßenbahnhaltestelle „Jagdschloßgasse“ (Linie 60) liegt praktisch vor der Tür.

Auch die Nahversorgung ist bestens gesichert: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung, sodass Sie und Ihre Familie optimal betreut sind.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie wollen auch Ihre Immobilien Verkaufen oder Vermieten?

Accenta Immobilien - Ihr Partner für Immobilienvermittlung
www.accenta-immo.at

01/997 12 93

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <125m
Klinik <750m
Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen
Schule <375m
Kindergarten <225m
Universität <1.600m
Höhere Schule <3.825m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige
Geldautomat <50m

Bank <50m
Post <750m
Polizei <75m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <1.700m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <275m
Autobahnanschluss <3.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap