

**Speisinger Straße 122–124 - Exklusive  
5-Zimmer-Maisonette-Wohnung - Haus 122 - Top 2**



**Objektnummer: 199397040**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	145,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	949.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge

T +43 1 9977290

























1. Obergeschoss



2.Obergeschoss

## Objektbeschreibung

### Exklusives Neubauprojekt in 1130 Wien – Townhouse-Flair in der Speisinger Straße 122–124 - Miete oder Kauf!

Im Herzen des begehrten 13. Bezirks wurde dieses außergewöhnliche Neubauprojekt soeben **fertiggestellt**. Auf einem rund **885 m<sup>2</sup> großen Grundstück** entstanden **zwei eigenständige Baukörper (Speisinger Straße 122 und 124)** in **hochwertiger Massivbauweise** – ein architektonisch klares Ensemble, das Wohnen und Arbeiten auf höchstem Niveau vereint.

Das Projekt umfasst insgesamt **vier luxuriöse Maisonette-Wohnungen** mit großzügigen Terrassen und Balkonen sowie **zwei repräsentative Ordinations-/Büroeinheiten im Erdgeschoss**. Ein besonderes Highlight: **jede Einheit verfügt über einen eigenen Außeneingang** – ganz ohne klassisches Stiegenhaus. Das garantiert **maximale Privatsphäre, Unabhängigkeit** und ein exklusives **Townhouse-Gefühl** mitten in Hietzing. Weiters stehen auf dem Grundstück **vier Aussen-PKW-Stellplätze** zur Verfügung, welche von der wenig befahrenen Eisenbachgasse 64 erreichbar sind.

### Wohnen mit Qualität & Großzügigkeit

Die Maisonette-Wohnungen überzeugen durch **durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Wohnbereiche, 3 bis 4 Schlafzimmer** sowie weitläufige Freiflächen. Wohnflächen von ca. **109 bis 129 m<sup>2</sup>** bieten viel Platz für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

### Arbeiten in bester Lage

Die **Ordinationen/Büros** im Erdgeschoss verfügen jeweils über ca. **117 m<sup>2</sup> Nutzfläche, effiziente Raumaufteilungen** sowie **eigene Terrassen** – **ideal für medizinische, therapeutische oder repräsentative Büronutzungen**.

Die beiden **gewerblichen Einheiten** befinden sich aktuell im Inneren in einem **Rohbauzustand** und können **ganz nach Ihren Wünschen** nach Vereinbarung **schlüsselfertig ausgestattet** werden.

### Hochwertige Ausstattung

- großformatiges **Feinsteinzeug von Marazzi** in Bädern & Außenbereichen
- **Echtholz-Parkett** (Landhausdielen, Eiche rustikal geölt) von Inku
- hochwertige Sanitärausstattung von **Laufen (Serie Kartell) und Grohe**
- **Fußbodenheizung** & umweltfreundliche **Luftwärmepumpe**
- **3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster (Rehau Synego)** mit elektrischem Sonnenschutz
- hochwertige **Vollbau- & Sicherheitstüren (RC2–RC3)**
- moderne Zäune & sorgfältig gestaltete Außenanlagen

Die innovative Bauweise mit **IBO-zertifizierten ZIEGELIT-Elementen** steht für Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und hervorragenden Wohnkomfort.

## **Lage – urban & grün**

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur **Klinik Hietzing**, dem **Spital Speising** sowie dem **Lainzer Tiergarten**. Straßenbahn, Nahversorgung, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar – eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Fotos by Real Agency (c)

## **Speisinger Straße 122 - TOP 2 – 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung (1.OG + 2.OG)**

Wohnfläche: ca. 128,54 m<sup>2</sup>

3 Balkone: ges. ca. 17,24 m<sup>2</sup>



Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

1.OG:

- Vorraum (4,30 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (2,00 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1 (10,91 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (11,43 m<sup>2</sup>)
- Gang 1 (5,36 m<sup>2</sup>)
- Bad 1 (6,15 m<sup>2</sup>)
- WC 1 (2,07 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum 2 (2,23 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche (43,13 m<sup>2</sup>)
- Balkon 1 (4,20 m<sup>2</sup>)
- Balkon 2 (6,52 m<sup>2</sup>)

2.OG:

- Gang (4,86 m<sup>2</sup>)

- Zimmer 3 (11,20 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 4 (19,55 m<sup>2</sup>)
- Bad 2 (4,06 m<sup>2</sup>)
- WC 2 (1,29 m<sup>2</sup>)
- Balkon 3 (6,52 m<sup>2</sup>)

## **VIRTUELLER RUNDGANG:**

<https://my.matterport.com/show/?m=sk5p3V3GofG>

(Link bitte kopieren und in Ihrem Browser einfügen)

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap