

## **Naturnah wohnen nahe Lainzer Tiergarten – sanierte Dachgeschosswohnung**



**Objektnummer: 4724/11939**

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	729.000,00 €
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 Ihnen  
Verfügung.

termin zur



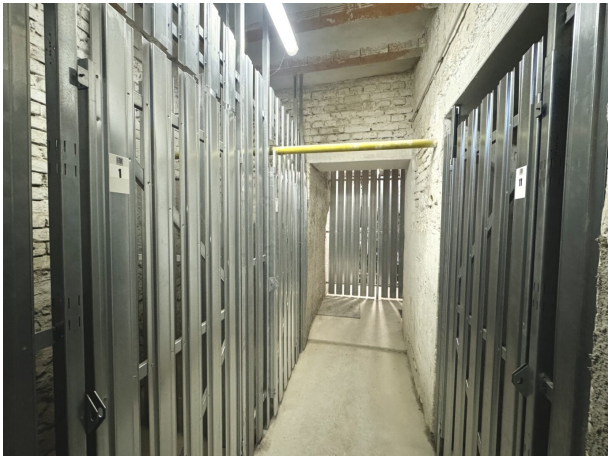














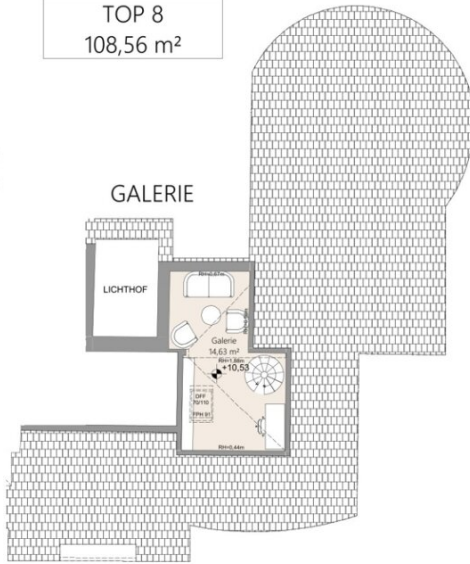




DACHGESCHOSS 1



TOP 8  
108,56 m<sup>2</sup>



GALERIE

LICHTHOF

+10,53

GHELENGASSE

DACHGESCHOSS 1



LAGEPLAN 1:250  
GHELENGASSE 30

## Objektbeschreibung

Für Eigennutzer ist beim Immobilienkauf noch bis 30.06.2026 eine Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr möglich.

### **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
- Neue Glasduschwand & Waschbecken werden noch montiert
- 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

Der vormals vorhandene Schrankraum im mittleren Zimmer wurde im Zuge der Sanierung entfernt und schafft so mehr Offenheit – der aktualisierte Verkaufsplan wird noch angepasst.

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 <5.500m

### **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