

Inserat ID: 230044

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 995000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 128m²

Nutzfläche: 280m²

Grundfläche: 532m²

Seltene Gelegenheit beim Lainzer Platz *Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten*



Da das Haus derzeit noch bewohnt ist, bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir das Exposé mit genauer Adresse nur nach Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) versenden.

Charmantes Einfamilienhaus mit angebauter Garage

In begehrter Wohnlage in Hietzing, nur wenige Schritte vom Lainzer Platz entfernt, gelangt dieses gepflegte Einfamilienhaus zum Verkauf. Das im Jahr 1987 errichtete Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung auf 4 Ebenen, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie den idyllischen Garten.

Bereits beim Betreten des Grundstücks vermittelt das Haus einen einladenden Eindruck: Vom Gartentor führt ein großer Vorplatz zum Hauseingang. Direkt an das Haus angebaut befindet sich die Garage mit einer Nutzfläche von ca. 17,7 m². Die Fassade wurde vor einigen Jahren neu gestrichen und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand.

Die durchdachte Raumaufteilung erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie:

Erdgeschoss:

Ein geräumiger Vorraum bildet den zentralen Eingangsbereich. Auf dieser Ebene befinden sich ein WC, ein praktischer Abstellraum, eine großzügige Küche mit gemütlichem Essplatz sowie das helle Wohn-/Esszimmer. Der Kachelofen schafft hier eine besonders behagliche Atmosphäre und ergänzt die vorhandene Gaszentralheizung. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die Terrasse und weiter in den liebevoll angelegten Garten.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Eines der Zimmer ist mit einer Klimaanlage ausgestattet. Zwei Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zum ostseitigen Balkon mit schönem Blick in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC.

Ein besonderes Highlight stellt der ausgebauter Dachboden mit einer Fläche von ca. 61,6 m² dar. Derzeit präsentiert sich dieser als großzügiger, offener, beheizter Raum mit einer Raumhöhe von rund 2,5 m und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby-, Arbeits- oder Freizeitbereich. Das Dachgeschoss ist derzeit noch als Dachboden gewidmet.

Keller:

Der ca. 75,5 m² große Keller bietet reichlich Stauraum und zusätzliche Nutzflächen. Hier befinden sich eine Sauna mit Dusche, eine Waschküche, mehrere Lagerräume sowie der Heizraum.

Flächenübersicht - gesamte Nutzfläche ca. 281 m²

Wohnfläche EG + OG: ca. 128 m² plus
ausgebauter Dachboden: ca. 61,6 m²
Keller: ca. 75,5 m²
Garage: ca. 17,7 m²

Highlights auf einen Blick

Begehrte Wohnlage in Wien-Hietzing
Nähe Lainzer Platz mit bester Infrastruktur
schön angelegter Gartenbereich mit Gartenhütte
Großzügiger Vorplatz (Platz für 2 Autos)
Garage direkt neben dem Haus
Gepflegte Fassade

Außenjalousien
Gaszentralheizung
Gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich
Ausgebauter Dachboden mit ca. 61 m²
Sauna und Dusche im Keller
Klimaanlage in einem Schlafzimmer
Balkon mit Gartenblick

Der Energieausweis ist in Arbeit.

Lagebeschreibung

Das Lainzer Platz?l vereint urbanen Komfort mit dörflichem Flair. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Schule, Kindergarten, Bäckerei, Apotheke, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind hier angesiedelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Straßenbahnlinie 60 bietet eine direkte Verbindung zur U4-Station Hietzing, der Bahnhof Wien Speising ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Gleichzeitig laden der nahegelegene Lainzer Tiergarten, der Schönbrunner Schlosspark sowie zahlreiche Grün- und Erholungsflächen zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Eigennutzer.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 532m²

Wohnfläche: 128m²

Nutzfläche: 280m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 5

Preisinformationen

Kaufpreis: 995000€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at