



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien
Lautensackgasse 16a, A-1140 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.



Lautensackgasse 16a, A-1140 Wien

VILLMA – Exklusives Wohnen in Bestlage von Oberbaumgarten

VILLMA – Exklusives Wohnen in Bestlage von Oberbaumgarten

Willkommen in **VILLMA** – einer außergewöhnlichen Wohnresidenz, die moderne Architektur, höchste Wohnqualität und eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens auf harmonische Weise vereint.

In ruhiger Grünlage der Lautensackgasse im schönen Oberbaumgarten entstanden am Grund einer ehemaligen Villa **sieben exklusive Mietwohnungen**, die Privatsphäre, Stil und zeitlose Eleganz in den Mittelpunkt stellen.

Großzügige Grundrisse, lichtdurchflutete Wohnräume und weitläufige Freiflächen schaffen ein Wohngefühl, das urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität verbindet.

Die hochwertige Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: edle Parkettböden, exklusive Sanitärausstattung, Fußbodenheizung und -kühlung mittels Erdwärme, elektrische Raffstores sowie – im Dachgeschoss – Klimatisierung sorgen für erstklassigen Wohnkomfort. Große Fensterflächen lassen Innen- und Außenbereiche nahtlos ineinander übergehen und eröffnen einen wunderschönen Ausblick.

Die Lage zählt zu den schönsten Wohnadressen des 14. Bezirks. Umgeben von prachtvollen Villen, gepflegten Parks und Grünanlagen genießen Sie absolute Ruhe bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie die U4-Station Ober St. Veit befinden sich in komfortabler Reichweite und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Alle Wohnungen verfügen über ein eigenes Kellerabteil. Im Haus befinden sich zudem ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Sämtliche Mietwohnungen sind vom Keller bis zur jeweiligen Etage über einen Aufzug erreichbar. Alle Einheiten werden modern und bezugsfertig übergeben und erfüllen höchste Wohnansprüche.

Die Wohnanlage wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet, was für niedrige Heiz- und Warmwasserkosten sorgt. Das Gebäude zeichnet sich durch Fußbodenheizung und -Kühlung (bzw. Klimaanlage im Dachgeschoss) aus, die über eine Wärmepumpenanlage und Sonnenkollektoren betrieben wird. Geothermie durch Tiefenbohrungen ergänzt das nachhaltige Energiekonzept.

Die Ausstattung:

- Hochwertige Materialien
- Parkettböden in den Wohnräumen
- vollausgestattete Küchen
- Fliesen in den Nassräumen
- Außenliegender Sonnenschutz mit Fernsteuerung

- Großzügige Freiflächen wie Balkone oder Loggien
- Private Kellerabteile
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

Highlights auf einen Blick:

- Exklusiver Neubau mit nur 7 Eigentumswohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Freiflächen
- Hochwertige Architektur und exklusive Ausstattung
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Erdwärme
- Fußbodenheizung & Fußbodenkühlung
- Elektrische Raffstores
- Klimatisierung im Dachgeschoss
- Tiefgarage mit E-Ladeinfrastruktur
- Ruhige Premiumlage in Ober St. Veit
- Hervorragende öffentliche Anbindung und Infrastruktur

Die Lage:

Das Projekt bietet eine hervorragende Infrastruktur. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger und Geschäfte entlang der Linzer Straße und Hütteldorfer Straße sowie das Auhofcenter mit einer großen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Unterhaltung. Schulen, wie die Volksschule in der Hochsatzengasse, sind fußläufig erreichbar, während weiterführende Schulen gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind. Zudem liegt die A1-Autobahnauffahrt in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Buslinie 47A mit Anbindung an die U4 (Ober St. Veit)
- Straßenbahnlinie 52 (Hochsatzengasse) , 49 (Hochsatzengasse/Hütteldorfer Straße)

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Beziehbar ab: 01.09.2026

Ein Parkplatz kann ab € 144,- brutto angemietet werden.

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten: 3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Nebenkosten:

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

Gültig bis: 01.06.2036

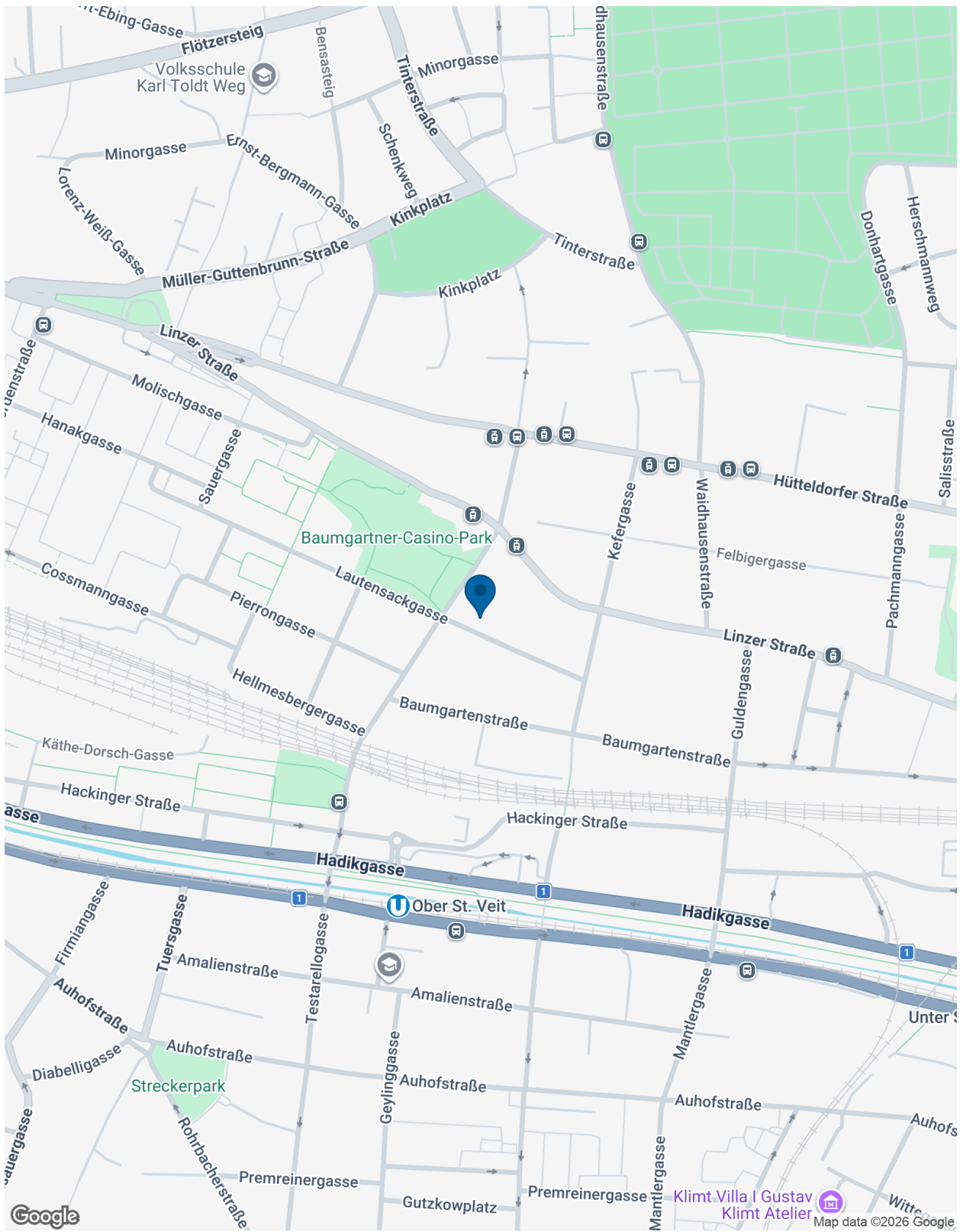
HWB:  29,8 kWh/m²a

fGEE:  0,65

Fotos



Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

