NEU: SPEISING 70 | Innenhofseitig mit Westausrichtung | 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Zukunftsanspruch.

Objektnummer: 1575/449

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Speisinger Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 45,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzensgasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien

Top 1/18

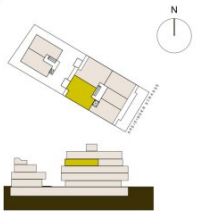
SPEISING ·70·

Speisingerstrasse 70
1130 Wien

1. Dachgeschoss
4- Zimmer Wohnung

Wohnnutzfläche:	85,01 m²
Balkon:	3,94 m²
Terrasse:	12,81 m²
Kellerabteil:	2,84 m²
Raumhöhe:	2,53 m

Lageplan:



Verkäufer: United Benefits Real Estate GmbH
Parkring 12, 1010 Wien

Vermarktung: PIA Estate GmbH
Franzensgasse 16/43, 1050 Wien
T: +43 660 508 36 35
schelling@piaestate.com

Planung: HMA Architektur ZT GmbH
Längenfeldgasse 27/B/11, 1120 Wien

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßan-gaben sind Circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Objektbeschreibung

Zwei Baukörper. Ein Lebensgefühl.

In der **SPEISING:70** entsteht ein modernes Wohnprojekt mit **zwei** prägnanten **Baukörpern** in reduzierter, kubistischer Architektur. Zur Straße hin öffnet sich ein Gebäudeteil mit kompakteren Wohneinheiten, deren **flächenbündige Fichtenholz-Fenster** dem Ensemble ein unverwechselbares Erscheinungsbild verleihen. Einzigartige **Markisoletten** sorgen für stilvollen **Sonnenschutz** und setzen gleichzeitig gestalterische Akzente. **Die hofseitig** ausgerichteten, größeren **Wohnungen** profitieren von einer **ruhigen, westseitigen Lage** und besonders **großzügigen Außenflächen.**

Im ruhigen, begrünten Innenhof liegt ein **zweiter**, kleinerer **Baukörpe**r mit nur **vier exklusiven Einheiten** - ideal für all jene, die ein besonders privates Wohngefühl suchen.

Das **Thema Nachhaltigkeit** steht von der Planung bis zur Fertigstellung im Fokus: Eine **Geothermie-Wärmepumpe (Tiefenbohrung)** bildet die Grundlage für einen **nahezu CO2-neutralen Gebäudebetrieb.** Sie ermöglicht sowohl das **Heizen** als auch die **Temperierung** über die **Fußbodenflächen**. Zudem verfügen alle Wohnungen über vorbereitete Anschlüsse für **zusätzliche Kühlgeräte;** in den Dachgeschosswohnungen sind diese bereits Bestandteil der Ausstattung. Das Haus verfügt über eine Tiefgarage mit insgesamt 19 Stellplätzen. Alle Stellplätze können bei Bedarf mit einer **E-Ladestation** ausgestattet werden. Der Kaufpreis pro Stellplatz beträgt 30.000 €.

Weitblick für alle.

Über dem straßenseitigen Bauteil ist eine **Dachterrasse mit Summer Kitchen** und **Außendusche** geplant. Diese wird allen Bewohnern die Möglichkeit bieten, über den Dächern Wiens auszuspannen und den Weitblick zu genießen. Darüber hinaus verfügen **ausgewählte Wohnungen** über **westseitig ausgerichtete, zugeordnete Dachterrassenabteile zur exklusiven Nutzung.**

Schöner Wohnen. Besser leben.

Alle Wohnungen sind im **Grundriss offen gestaltet und intelligent aufgeteilt.** Tageslicht flutet durch großzügige Fensterflächen und **alle Wohnungen verfügen** über **private Freiflächen.**

Ausstattung

- **Smarte Grundrisse mit Homeoffice-Arbeitsplatz**

- Kühlen/Temperierung in allen Einheiten
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Holzfenster
- Bodentiefe Fenster mit Sitzbänken
- Elektrisch gesteuerte Außenbeschattung
- Hochwertige Oberflächen (z.B. Eichenparkett)

Grün findet Stadt.

Die besondere Lage der Liegenschaft **mitten im 13. Wiener Bezirk** bietet die seltene **Kombination** aus **urbanem Grätzel und Natur**. Neben Nahversorgungseinrichtungen wie **Supermärkten**, **einer Apotheke,** vielen **weiteren Geschäften sowie einer Bank,** sind auch **Cafés fußläufig** zu erreichen. Namhafte Heurigenbetriebe und renommierte Restaurants, wie das Plachutta, prägen seit Jahrzehnten die Hietzinger Gastronomie. Überdies gelangt man in nur **5 Minuten Radweg** in zwei der **beliebtesten Parks von Wien.** Ein Spaziergang zur Gloriette oder ein Wandertag im Lainzer Tiergarten? SPEISING:70 motiviert zu viel frischer Luft.

Besonders attraktiv ist die öffentliche Anbindung des grünen Bezirks durch die **U4,** welche mit der **Straßenbahnlinie 60 und 62** direkt vor der Haustür in nur wenigen Minuten zu erreichen ist. Die geplante neue Verbindungsbahn-Station ‚Speising' ist in nur zehn Gehminuten erreichbar und wird künftig eine direkte Anbindung an den Hauptbahnhof im 15-Minuten-Takt bieten.

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter: https://futurefithomes.at/

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap