

## **Wohnen über den Dächern – mit Weitblick und Stil**



**Objektnummer: 87025**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Spallartgasse                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 134,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,81 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 1.170.000,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 417,40 €                         |
| USt.:                         | 41,74 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

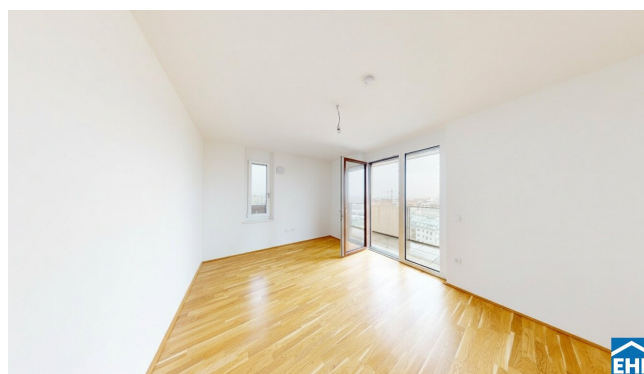
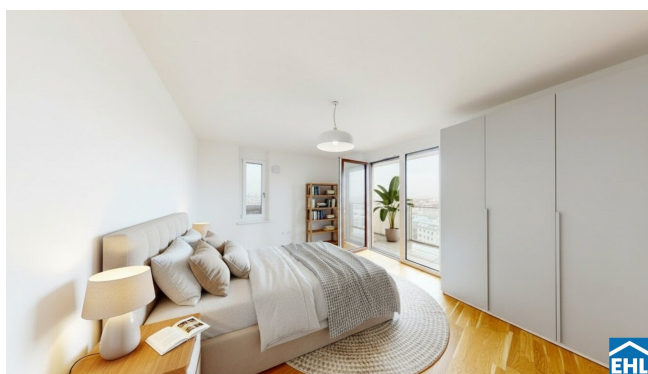
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



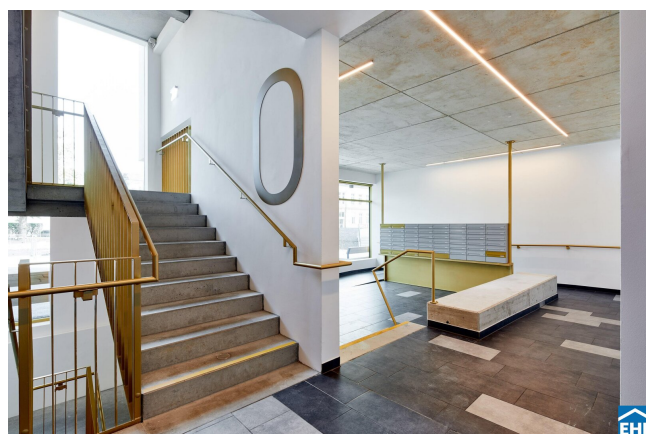
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH

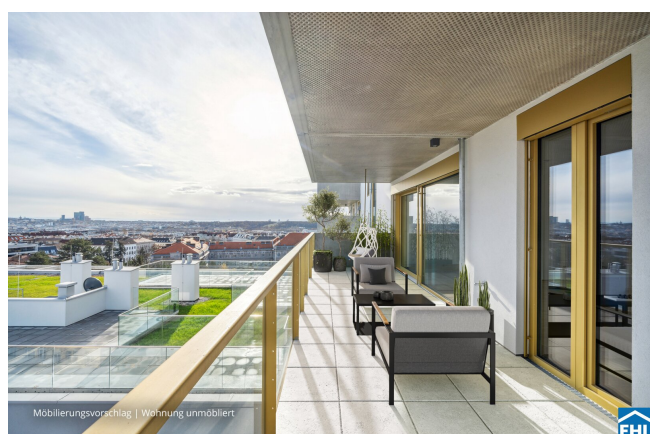














## THEOs – Wohnen im Park 14., Spallartgasse 19



### Wohnungsplan

Stiege 1, OG 10 TOP 93

Zimmeranzahl 4

Wohnnutzfläche ca. 134,0 m²

Balkon ca. 41,0 m²

Terrasse ca. 14,0 m²



be  
we  
em<sup>p</sup>

BWM Architekten und Partner ZT GmbH  
Margaretenplatz 4/L1, A-1050 Wien  
Tel. +43-1-205 90 70 office@bwm.at



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

### **THEOs – Urban leben. Grün genießen. Zuhause ankommen.**

Direkt am großen Park der Theodor Körner Kaserne liegt das THEOs, das neue Wohnquartier in der Spallartgasse, das urbane Leichtigkeit mit grüner Lebensqualität verbindet... und genau richtig für alle, die spektakuläre Ausblicke schätzen!

Das Projekt „THEOs – Willkommen im Park“ wurde 2023 mit dem renommierten Award „Ausgezeichneter Wohnungsbau“ des Callwey Verlags in der Kategorie Quartiersentwicklung ausgezeichnet.

### **Wohnen über den Dächern – mit Weitblick und Stil**

In der 10. Etage von Stiege 1 befindet sich die exklusive 4-Zimmer-Eigentumswohnung TOP 93 mit ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, einem umlaufenden Balkon von ca. 41 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup>. Ein echtes Highlight ist der spektakuläre Weitblick – von der Otto-Wagner-Kirche bis zur Inneren Stadt Wiens. Diese Wohnung kombiniert Großzügigkeit, Ruhe und Panorama in einer Form, die in Wien ihresgleichen sucht.

- ERSTBEZUG! Mit WEITBLICK!!
- 4 Zimmer inkl. großzügigem Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- 2 stilvolle Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit bodenebener Dusche)
- Separate Toilette und Abstellraum
- Lichtdurchflutete Räume dank Fensterfronten auf mehreren Seiten
- Umlaufender Außenbereich: Balkon, Terrasse und zusätzliche Freiflächen
- Raumhöhe ca. 2,65 m – für ein außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl

## **Ausstattungs Highlights**

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit zentraler Raumregelung
- Sommerliche Fußbodentemperierung zur passiven Kühlung
- Vorbereitung für Multisplit-Klimaanlage in Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Elektrisch steuerbare Außenraffstores mit Funkschalter (wo erforderlich)
- Hochwertiger Eichen-Fertigparkett in Wohnräumen und Zimmern
- Feinsteinzeug (30 x 60 cm) in Bädern und WCs, z. B. Imola Micron
- Markenarmaturen von Grohe (Serie Eurodisc Cosmopolitan)
- Bad mit Wanne (ca. 180 x 80 cm), Glasaufsatz und Handbrause
- Bodengleiche Dusche mit Linienablauf und Glasduschtrennwand
- Sanitäröbjekte von Laufen (Serie Pro), klassisch weiß, verchromte Details

## **Grün. Weit. Ganz nah.**

15.000 m<sup>2</sup> Parkfläche direkt vor Ihrer Haustür – das ist nicht nur ein Pluspunkt, sondern das grüne Herz von THEOs. Die weitläufige, liebevoll gestaltete Anlage ist viel mehr als ein Außenbereich: Sie ist verlängertes Wohnzimmer, Freiluftbüro, Yogaspot, Abenteuerspielplatz



und Rückzugsort in einem.

Dank der zentralen Lage zwischen den Steinhofgründen und dem Schlosspark Schönbrunn liegt Ihnen der Westen Wiens zu Füßen – mit Spazierwegen, Laufstrecken und Naturidylle gleich ums Eck. Ob morgendliche Laufrunde, Familienpicknick oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang – hier beginnt der Tag mit Vogelgezwitscher und endet im Grünen.

Perfekt angebunden – urban, flexibel, mobil

Trotz der Idylle sind Sie hervorragend vernetzt: U3-Station Hütteldorfer Straße, S45, Straßenbahn und Buslinien verbinden Sie schnell mit der City und dem Stadtrand. Wer mit dem Auto unterwegs ist, erreicht in Kürze die A1, die A23 oder fährt entspannt an Schönbrunn vorbei Richtung Süden.

Alles da, was das Leben braucht.

Von Kindergarten bis Krankenhaus, von Apotheke bis Supermarkt: In direkter Umgebung finden Sie alles, was Sie täglich brauchen – Schulen, Nahversorger, Ärzte, Cafés – in Gehweite und mit kurzen Wegen im Alltag.

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m





Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.