

Sonnenterrasse trifft Raumkomfort – Wohnen im Grünen mit Weitblick



Objektnummer: 87024

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spallartgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,81 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	775.000,00 €
Betriebskosten:	296,06 €
USt.:	29,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10



Mitglied des
immobilienring.at

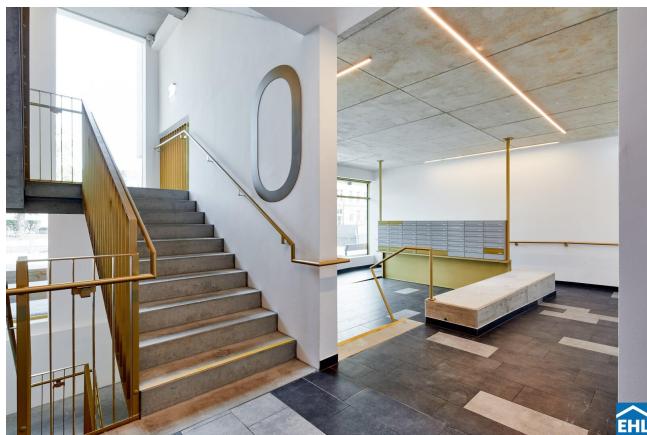
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

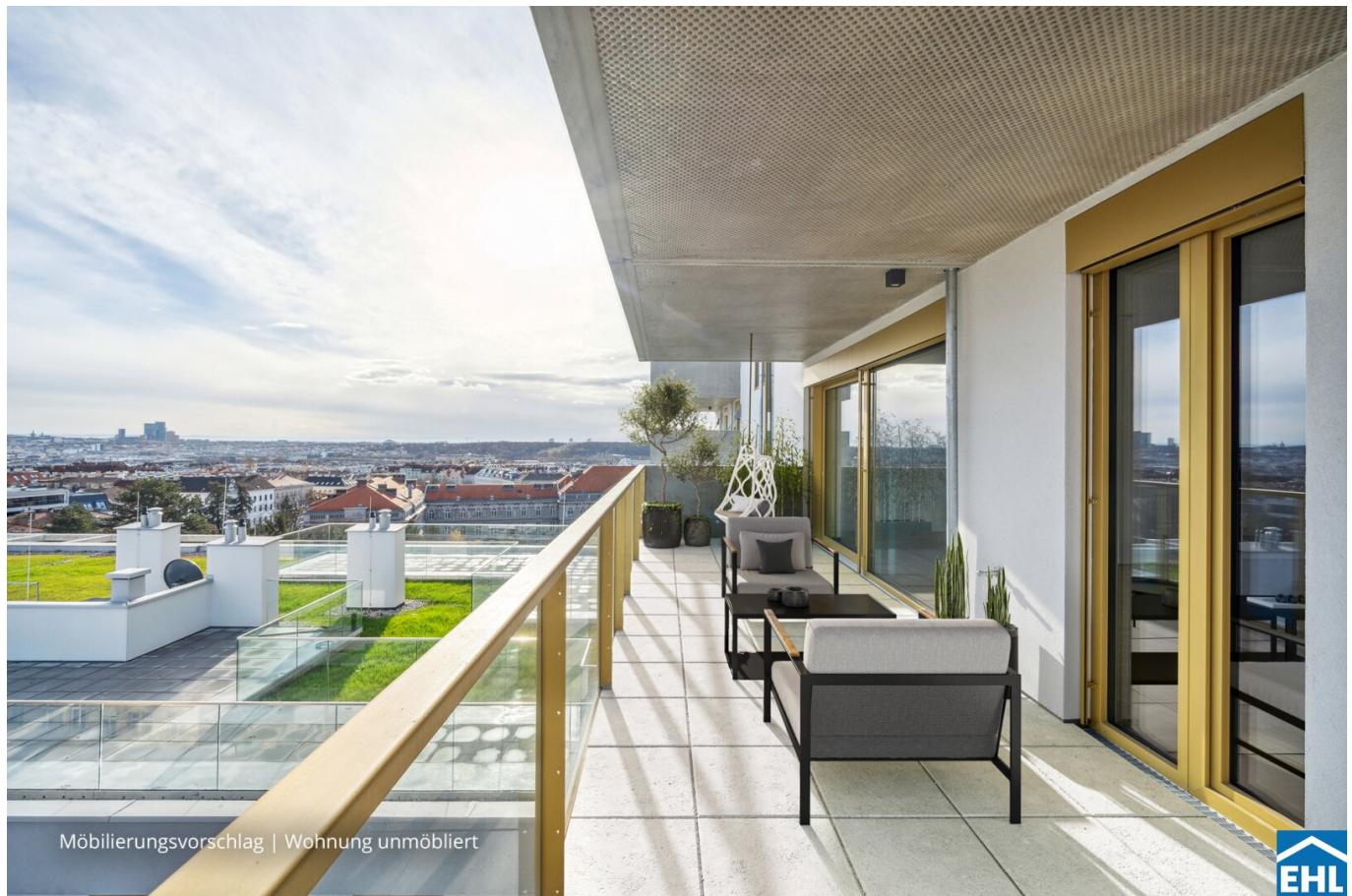


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









THEOs – Wohnen im Park
14., Spallartgasse 19



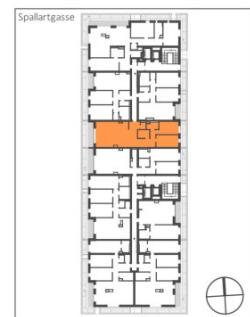
Wohnungsplan

Stiege 1, OG 10 TOP 91

Zimmeranzahl 3

Wohnnutzfläche ca. 102,0 m²
(inkl. Loggia ca. 6,0 m²)

Terrasse ca. 14,0 m²



be
we
em.^p

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

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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.

Sonnenterrasse trifft Raumkomfort – Wohnen im Grünen mit Weitblick

In der 10. Etage von Stiege 1 liegt die elegant geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung TOP 91 mit ca. 102 m² Wohnnutzfläche inklusive zwei großzügige Terrassenflächen auf beiden Seiten der Wohnung (zusammen ca. 21 m²) sorgen für luftiges Wohngefühl mit idealer Ost-West-Ausrichtung. Der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche öffnet sich zur begrünten Parklandschaft hin – perfekt für all jene, die Sonne, Ruhe und Ausblick kombinieren möchten.

- ERSTBEZUG! Mit TERRASSE und LOGGIA!!
- 3 Zimmer inkl. offenem Wohn-/Essbereich mit über 40 m²
- 1 Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Separate Toilette und praktischer Abstellraum
- Lichtdurchflutete Räume dank durchgestecktem Grundriss
- Zwei private Terrassenbereiche auf beiden Wohnungsseiten



- Raumhöhe ca. 2,65 m – für ein besonders freies Wohngefühl

Ausstattungshighlights

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit zentraler Raumregelung
- Sommerliche Fußboden temperierung zur passiven Kühlung
- Vorbereitung für Multisplit-Klimaanlage in Wohn- und Schlafbereichen
- Elektrisch steuerbare Außenraffstores mit Funkschalter (wo erforderlich)
- Hochwertiger Eichen-Fertigparkett in Wohnräumen und Zimmern
- Feinsteinzeug (30 x 60 cm) in Bad und WC, z. B. Imola Micron
- Markenarmaturen von Grohe (Serie Eurodisc Cosmopolitan)
- Dusche bodengleich mit Linienablauf und Glasduschtrennwand
- Sanitärobjekte von Laufen (Serie Pro), klassisch weiß, verchromte Details

Grün. Weit. Ganz nah.

15.000 m² 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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN