

## **Sonnenterrasse trifft Raumkomfort – Wohnen im Grünen mit Weitblick**



**Objektnummer: 87024**

**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:	96,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	775.000,00 €
Betriebskosten:	296,06 €
USt.:	29,61 €
Provisionsangabe:	

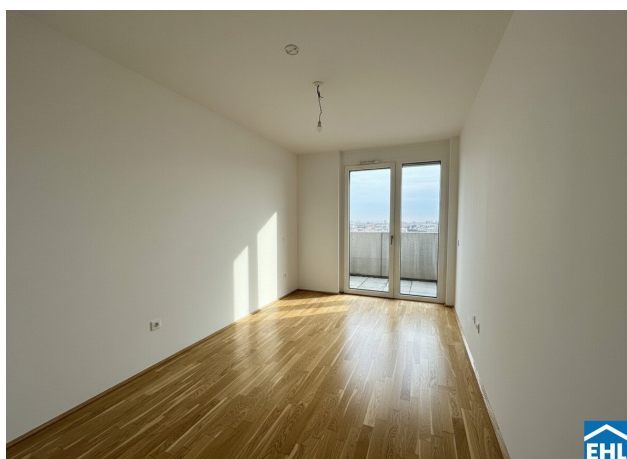
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

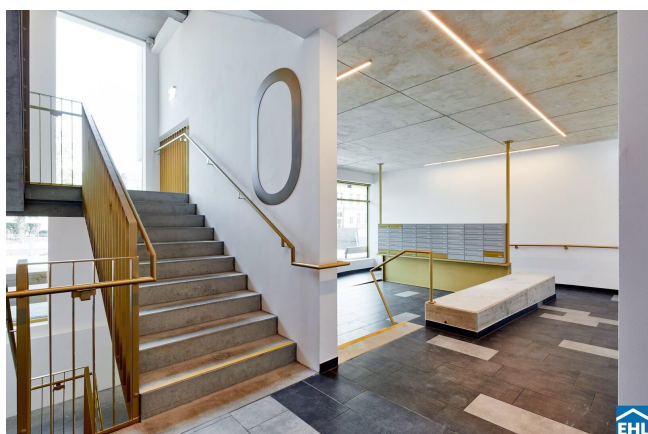
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10

















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



### Wohnungsplan

Stiege 1, OG 10 TOP 91

Zimmeranzahl 3

Wohnnutzfläche ca. 102,0 m<sup>2</sup>  
(inkl. Loggia ca. 6,0 m<sup>2</sup>)

Terrasse ca. 14,0 m<sup>2</sup>



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.

### **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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inklusive zwei großzügige Terrassenflächen auf beiden Seiten der Wohnung (zusammen ca. 21 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>
- 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

## **Ausstattungs Highlights**

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit zentraler Raumregelung
- Sommerliche Fußbodentemperierung 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 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.