

Wohnen über den Dächern – mit Weitblick und Stil



Objektnummer: 87019

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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,81 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.149.000,00 €
Betriebskosten:	414,98 €
USt.:	41,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1



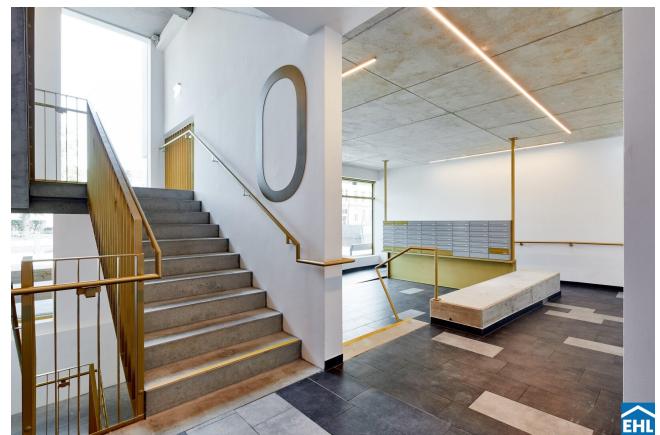
Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



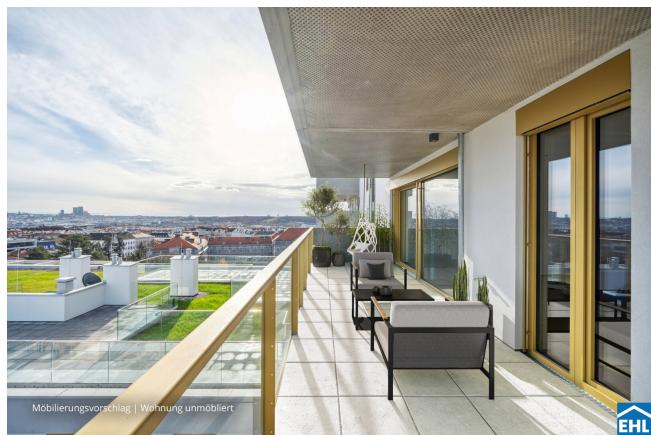








Möblierungsvorschlag | Wohnung unmöbliert



Möblierungsvorschlag | Wohnung unmöbliert



Möblierungsvorschlag | Wohnung unmöbliert



Möblierungsvorschlag | Wohnung unmöbliert



Möblierungsvorschlag | Wohnung unmöbliert



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

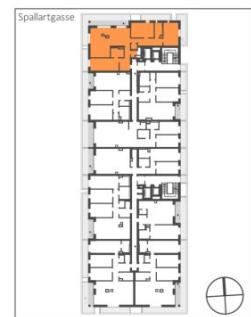
THEOs – Wohnen im Park
14., Spallartgasse 19



Wohnungsplan

Stiege 1, OG 9 **TOP 89**

Zimmeranzahl 4
Wohnnutzfläche ca. 148,0 m²
(inkl. Loggia ca. 14,0 m²)
Balkon ca. 39,0 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.

Wohnen über den Dächern – mit Weitblick und Stil

In der 9. Etage von Stiege 1 befindet sich die exklusive 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 148 m² Wohnnutzfläche (inkl. Loggia) und einer umlaufenden Balkonfläche von rund 39 m². Ein echtes Highlight ist der spektakuläre Weitblick – von der Otto-Wagner-Kirche am Steinhof bis in die Innere 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: Loggia, Balkon und zwei zusätzliche Terrassenbereiche
- Raumhöhe ca. 2,65 m – für ein außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl

Ausstattungshighlights

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit zentraler Raumregelung
- Sommerliche Fußboden temperierung 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
- Hänge-WC mit 2-Mengen-Spülung, Handwaschbecken mit Einhandmischer
- 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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

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



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