

**SPEISING 70 | Gartenwohnung in idyllischer Innenhoflage
| 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Zukunftsanspruch.**



Objektnummer: 1575/801

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:	61,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	42,70 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 45,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



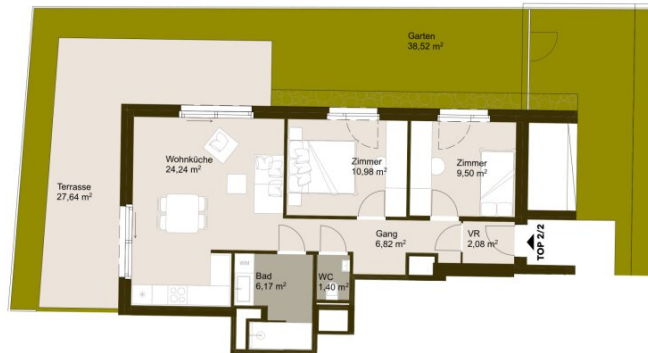
Pia Schelling

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





SPEI SING •70•

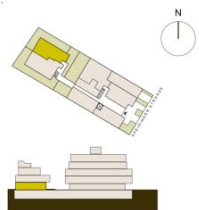


Speisingerstrasse 70
1130 Wien

Erdgeschoss
3-Zimmer Garten - Wohnung

Wohnnutzfläche:	61,19 m²
Terrasse:	27,64 m²
Garten:	38,52 m²
Kellerabteil:	2,81 m²
Raumhöhe:	2,53 m

Lageplan:



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

Vermarktung: PIA Estate GmbH
Franzengasse 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 Maßangaben sind Circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Kaufpreis nicht enthalten.



0 1 2 3 4m

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 **Baukörper** 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 Grätz** 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 <250m

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

Straßenbahn <250m

U-Bahn <2.750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap