

**SPEISING 70 | 50 m<sup>2</sup> Wohnküche |  
4-Zimmer-Eigentumswohnung in idyllischer  
Grüninnenhoflage**



**Objektnummer: 1575/840**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Speisinger Straße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	A+ 45,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia Schelling**

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



# SPEI SING ·70·

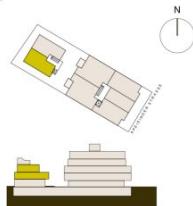


Speisingerstrasse 70  
1130 Wien

1. Stock und 2. Stock  
4-Zimmer Wohnung

Wohnnutzfläche: 108,35 m<sup>2</sup>  
Terrassen: 58,85 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,00 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe: 2,53 m

Lageplan:

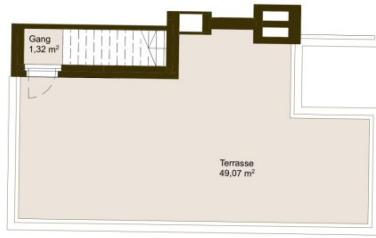


Verkäufer: United Benefits Real Estate GmbH  
Parking 12, 1010 Wien

Vermarktung: PIA Estate GmbH  
Franzengasse 1643, 1050 Wien  
T: +43 660 598 36 35  
schelling@piaste.com

Planung: HMA Architektur ZT GmbH  
Längenfeldgasse 27/B11, 1120 Wien

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßen geben sind circa Größe. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Anforderung von Entwurfserlaubnissen bestimmt. Die Angaben umfassen keine Befestigungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzenkübel 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 **mittten im 13. Wiener Bezirk** bietet die seltene Kombination aus **urbanem Grätzel 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 **Straßenbahlinie 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 / Entfernung**

**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