

**Geschäftslokal im nachhaltigen Neubauprojekt –  
Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in bester Lage!**



**Objektnummer: 1575/244**

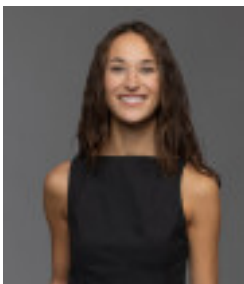
**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	44,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 45,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pia Schelling

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

T +43 660 508 36 35  
H +43 660 508 36 35





# SPEI SING •70•

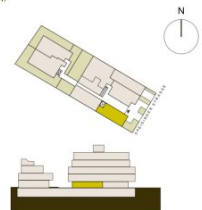


Speisingerstrasse 70  
1130 Wien

Erdgeschoss  
Lokal

Wohnnutzfläche: 44,77 m<sup>2</sup>  
Kellerabtefl: 2,34 m<sup>2</sup>  
Raumhöhe: 2,53 m

Lageplan:



Verkäufer: United Benefits Real Estate GmbH  
Parking 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 Erlaubnissen 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

Im modernen und nachhaltigen Neubauprojekt SPEISING 70, das insgesamt 25 Wohneinheiten umfasst, wird im Erdgeschoss eine **attraktive Geschäftsfläche mit 44,90 m<sup>2</sup>** zum Kauf angeboten. Das Geschäftslokal überzeugt durch eine große **Schaufensterfront** sowie einen **direkten Straßenzugang zur Speisinger Straße**, einer belebten Lage mit hoher Frequenz und hervorragender Sichtbarkeit. 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 €.

### Verwirklichen Sie Ihren Traum!

Ob **Büro, Arztpraxis, Frisörsalon, kleines Geschäft oder Studio** – hier ist vieles möglich.

### Nachhaltigkeit trifft moderne Technik

Das Gebäude setzt neue Maßstäbe in Sachen Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit:

- **Geothermie-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung** für nahezu CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb
- **Fußbodenheizung und -kühlung** sorgen für angenehmes Raumklima das ganze Jahr über
- Vorbereitete **Anschlüsse für zusätzliche Kühlgeräte**
- Zusätzlich steht im Erdgeschoss eine rund **13 m<sup>2</sup> große Lagerfläche** zur Verfügung, die über Lüftung, Beleuchtung, Steckdosen sowie einen Wasseranschluss verfügt und **optional miterworben werden kann.**

### Grün findet Stadt.

Die besondere Lage der Liegenschaft **mitten im 13. Wiener Bezirk** bietet die seltene **Kombination aus urbanem Grätzl 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

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap