Geschäftslokal im nachhaltigen Neubauprojekt – Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in bester Lage!



Objektnummer: 1575/244

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	44,90 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 45,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	360.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

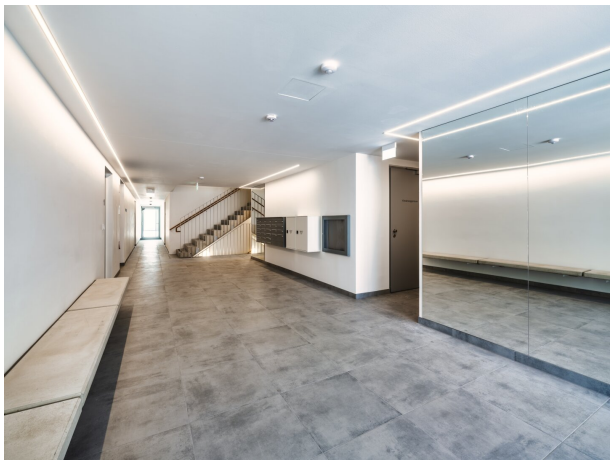


Pia Schelling

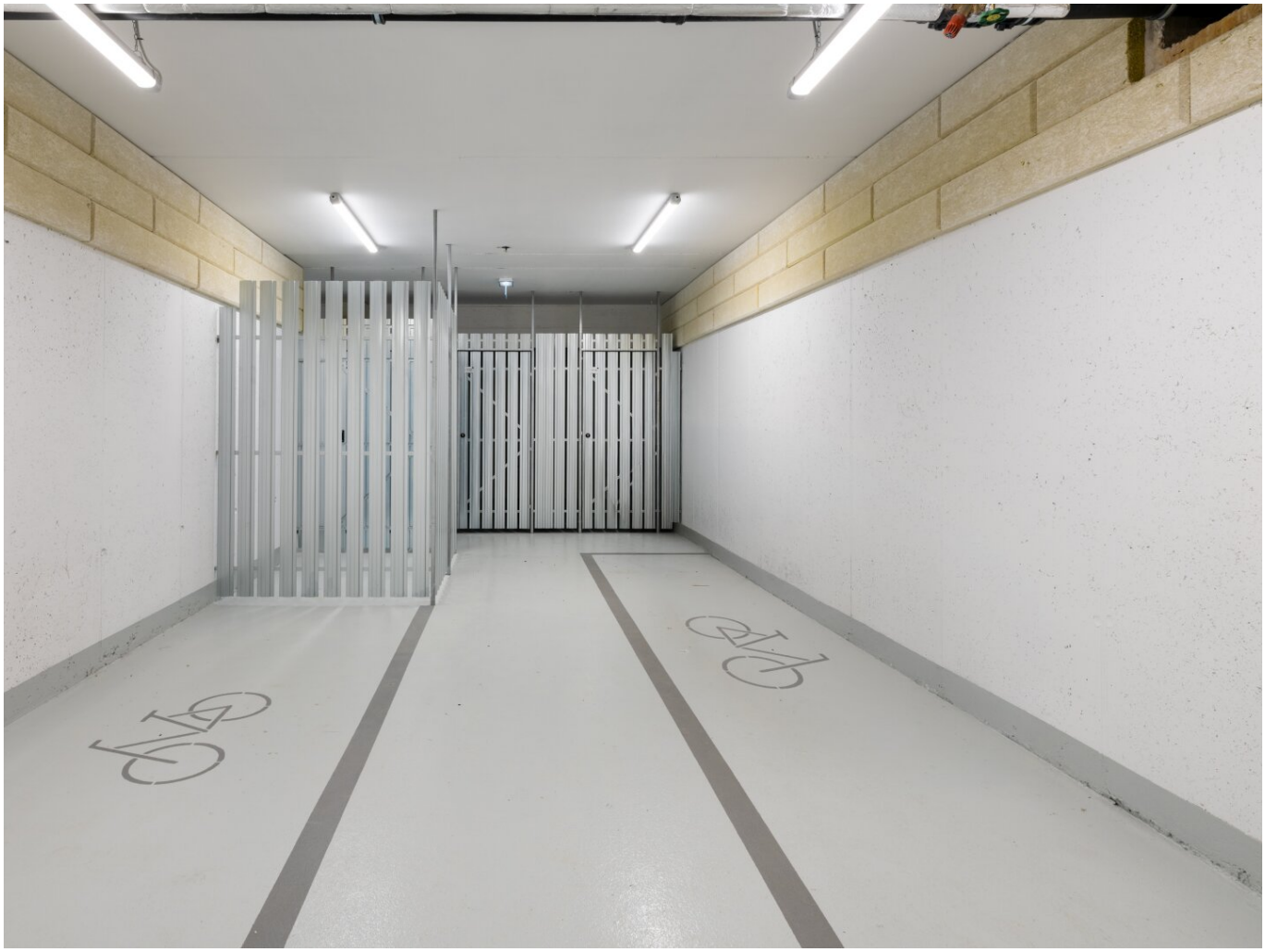
Pia Estate GmbH
Franzensgasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien

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









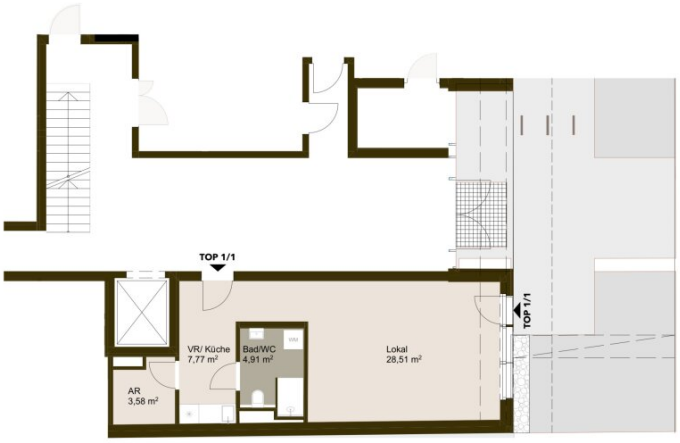
Top 1/1

SPEISING ·70·

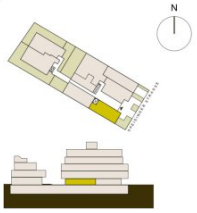
Speisingerstrasse 70
1130 Wien

Erdgeschoss
Lokal

Wohnnutzfläche:	44,77 m²
Kellerabteil:	2,34 m²
Raumhöhe:	2,53 m



Lageplan:



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

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



Objektbeschreibung

Im modernen und nachhaltigen Neubauprojekt SPEISING 70, das insgesamt 25 Wohneinheiten umfasst, wird im Erdgeschoss eine **attraktive Geschäftsfläche mit 44,90 m²** 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 CO2-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 m² 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 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 **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 <2.000m

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