

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse !



Wohnküche

Objektnummer: 1609/47199

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,42 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

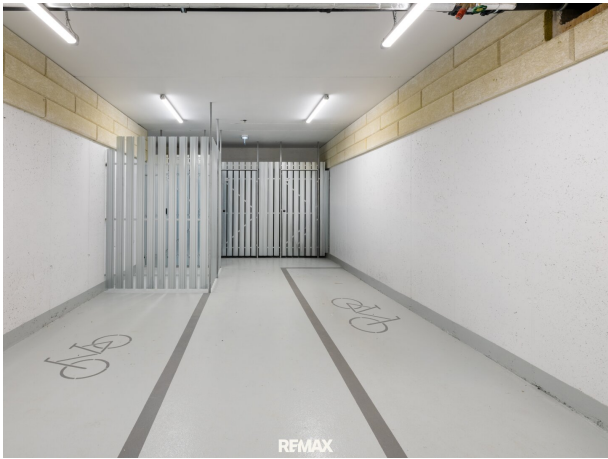


Ewald Wieser

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 664/338 51 06
F +43 1/876 03 60





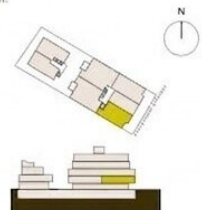
SPEI SING •70•

Speisinger Straße 70
1130 Wien

1. Stock
2-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche:	68,88 m ²
Kellerabteil:	2,81 m ²
Dachterrasse:	14,40 m ²
Raumhöhe:	2,83 m

Lageplan:



Vordate:

Vormerkung:

Planung: H&A-Architektur ZT GmbH
Längenfürgersee 27/B11, 1120 Wien

Stichtafel: bedarflich notwendige Änderungen. Alle Maßangaben sind
Caval-Maße. Der Plan stellt nur Richtwerte und ist nicht für die Festlegung
von Baukosten geeignet. Die Ausführung erfolgt nach Plan und
Ausführungsformulare. Die Maßangaben sind Richtwerte und sind
nicht. Plangröße ist ein Richtwert und ist nicht.



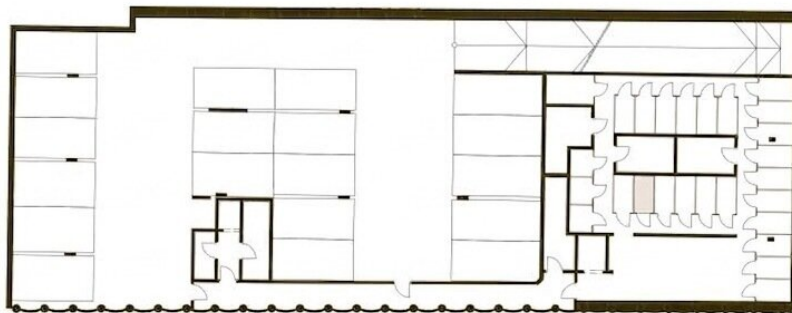
REMAX

0 1 2 3 4m

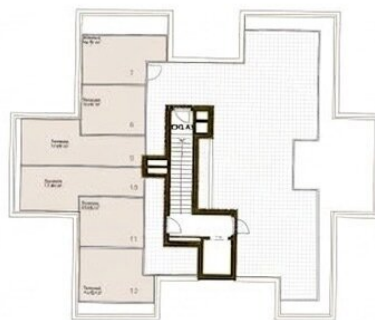
SPEI SING •70•

Speisinger Straße 70
1130 Wien

Übersichtsplan



Untergeschoss



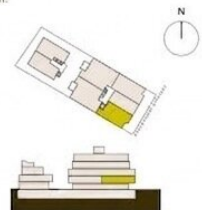
Dachgeschoss



REMAX

0 1 2 3 4m

Lageplan:



Störwerkstoffe bedürfen vollständiger Beseitigungen. Als Maßnahme sind auch
Cock-Boles, der Film durch ein Störwerkstoff und ein Hart-Bole die Entfernung
von Bekleidung entfernt. Die Entfernung erfolgt nur bei einer
Ausdrückverformung, die die gesamte Beseitigung und Begrenzung
des Phosphors in ein Störwerkstoff einbringen.

Objektbeschreibung

Zeitlose Architektur. Nachhaltige Qualität. Wohnen in Toplage von Hietzing.

In der Speisinger Straße wurde soeben ein exklusives Wohnprojekt fertiggestellt, das moderne Architektur, höchste Wohnqualität und nachhaltige Bauweise auf besondere Weise vereint. Zwei elegant gestaltete Baukörper schaffen ein harmonisches Ensemble mit nur wenigen, sorgfältig geplanten Eigentumswohnungen.

Die straßenseitigen Wohnungen beeindrucken mit ihrer klaren Formensprache, flächenbündigen Holzfenstern und stilvollen Markisoletten, die Design und Funktion perfekt verbinden. Die großzügigen Garten- und Familienwohnungen im ruhigen Innenhof profitieren von einer sonnigen Westausrichtung sowie weitläufigen Freiflächen. Ein separater Baukörper mit lediglich vier Wohneinheiten bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Exklusivität.

Ein zukunftsweisendes Energiekonzept mit Geothermie-Wärmepumpe und Tiefenbohrung sorgt für nahezu CO₂-neutralen Betrieb sowie energieeffizientes Heizen und angenehme Temperierung über die Fußbodenflächen. Sämtliche Wohnungen sind für Klimageräte vorbereitet, die Dachgeschosswohnungen verfügen bereits über eine integrierte Kühlung.

Ein besonderes Highlight bildet die gemeinschaftliche Dachterrasse mit Summer Kitchen und Außendusche – ein außergewöhnlicher Rückzugsort mit beeindruckendem Blick über die Dächer Wiens. Ausgewählte Wohnungen verfügen zusätzlich über private Dachterrassenbereiche zur exklusiven Nutzung.

Abgerundet wird das Wohnkonzept durch eine hauseigene Tiefgarage mit 19 Stellplätzen. Jeder Stellplatz kann bei Bedarf mit einer E-Ladestation ausgestattet werden (Kaufpreis je Stellplatz: € 30.000).

- 1 – 4 Zimmer
- 30 – 110m²
- Balkone
- Terrassen
- Eigengärten

Ausstattung auf höchstem Niveau

- Großzügige Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Private Gärten, Terrassen, Balkone oder Loggien
- Intelligente Grundrisse mit Homeoffice-Bereich und durchdachten Stauraumlösungen
- Fußbodenheizung und Temperierung in allen Wohnungen
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Dreifach verglaste Holzfenster
- Elektrisch gesteuerter Sonnenschutz
- Fenster-Sitzbänke als stilvolles Gestaltungselement

Diese stilvolle **2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss** eines soeben fertiggestellten Wohnbaus. Das Herzstück der Wohnung ist die **geräumige Wohnküche** mit großzügigen Fensterflächen, die für einen **hervorragenden Lichteinfall** sorgen.

Ein besonderes Highlight ist die **ca. 12 m² große Dachterrasse**, die bequem über einen Lift erreichbar ist.

Highlights auf einen Blick:

+ geräumige Wohnküche

+ heller Wohnbereich mit sehr gutem Lichteinfall

+ ca. 12 m² große Dachterrasse

+ modernes Wohnkonzept mit attraktivem Außenbereich

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf modernen Wohnkomfort, innovative Gebäudetechnik und nachhaltige Energiekonzepte legen.

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