# Erstbezug | 4-Zimmer-Eigentumswohnung in idyllischer Grüninnenhoflage

**Objektnummer: 1575/1698**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Speisinger Straße |
| **Art:** | Wohnung - Maisonette |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 107,03 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 1.200.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

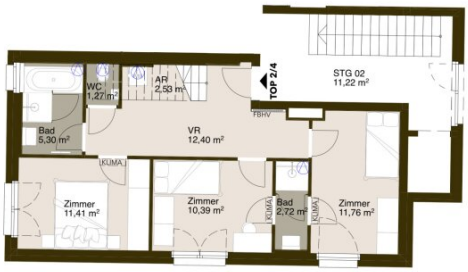
Provision bezahlt der Abgeber.

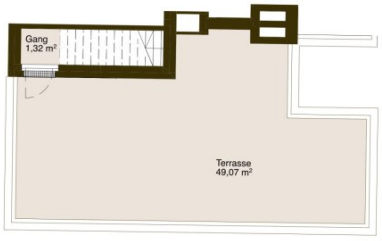
## Ihr Ansprechpartner

**Pia Schelling**

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

# SPEI SING ·70·



N

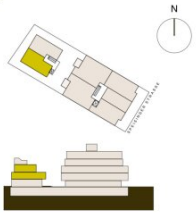
0 1 2 3 4m

Speisinger Straße 70
1130 Wien

1. Stock und 2. Stock
4- Zimmer Wohnung

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche: | 111,18 m² |
| Terrassen: | 58,85 m² |
| Kellerabteil: | 3,00 m² |
| Raumhöhe: | 2,53 m |

Lageplan:




Verkäufer: onerep GmbH
Margaretenstraße 5/15, 1040 Wien

Vermarktung: PIA Estate GmbH
Franzensgasse 16/43, 1050 Wien
T: +43 660 508 36 35
schelling@piaestate.com

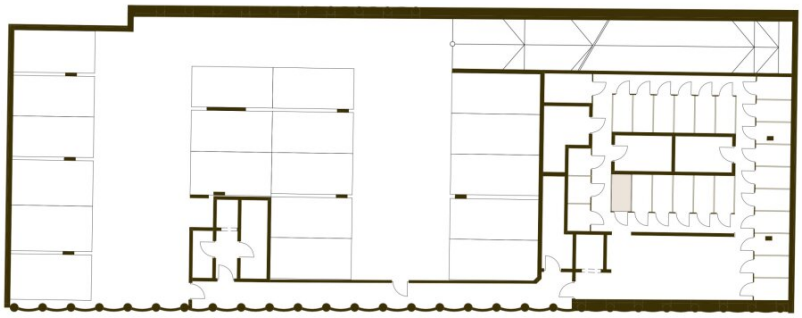
Planung: HMA Architektur ZT GmbH
Längenfeldgasse 27/B/11, 1120 Wien

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben 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.

# SPEISING ·70·

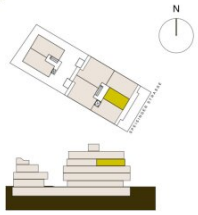
Speisinger Straße 70
1130 Wien

Übersichtsplan



Untergeschoss

Lageplan:




Verkäufer: onerep GmbH
Margaretenstraße 5/15, 1040 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

0 1 2 3 4m

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

In der **Speisinger Straße 70** wurde soeben ein **hochwertiges Neubauprojekt mit stilvoller Architektur fertiggestellt.** 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** befindet sich ein **zweiter,** kleinerer **Baukörper** mit lediglich **vier exklusiven Einheiten** – ideal für alle, die ein besonders privates und zurückgezogenes Wohngefühl schätzen.

**Nachhaltigkeit** steht bei diesem Projekt von der Planung bis zur Fertigstellung im Mittelpunkt: 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 befindet sich eine gemeinschaftliche Dachterrasse mit Summer Kitchen. Sie bietet allen Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit, über den Dächern Wiens zu entspannen und den beeindruckenden Ausblick zu genießen. Darüber hinaus verfügen ausgewählte Wohnungen über westseitig ausgerichtete, zugeordnete Dachterrassenabteile zur exklusiven Nutzung.

**Schöner Wohnen. Besser leben.**

Tageslicht flutet durch großzügige Fensterflächen und **alle Wohnungen verfügen** über **private Freiflächen.**

**Ausstattung.**

- Smarte Grundrisse mit integriertem Homeoffice-Arbeitsplatz und großzügigen Stauraumlösungen
- Kühlung bzw. Temperierung über die Fußbodenflächen in allen Einheiten

- Vorbereitung für Klimageräte in sämtlichen Wohneinheiten
- Dreifach verglaste Holzfenster
- Elektrisch gesteuerte Außenbeschattung
- Sitzbänke an den Fenstern
- Hochwertige Oberflächen wie Eichenparkett und 60×60 cm Feinsteinzeugfliesen

**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.

**Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter:** https://futurefithomes.at/

Fotocredit: © www.studiohuger.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 <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap