

**Provisionsfrei ! Charmante 1,5-Zimmer Gartenwohnung
mit Terrasse !**



Objektnummer: 1609/47192

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,52 m ²
Zimmer:	1,50
Terrassen:	1
Garten:	21,91 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	364.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

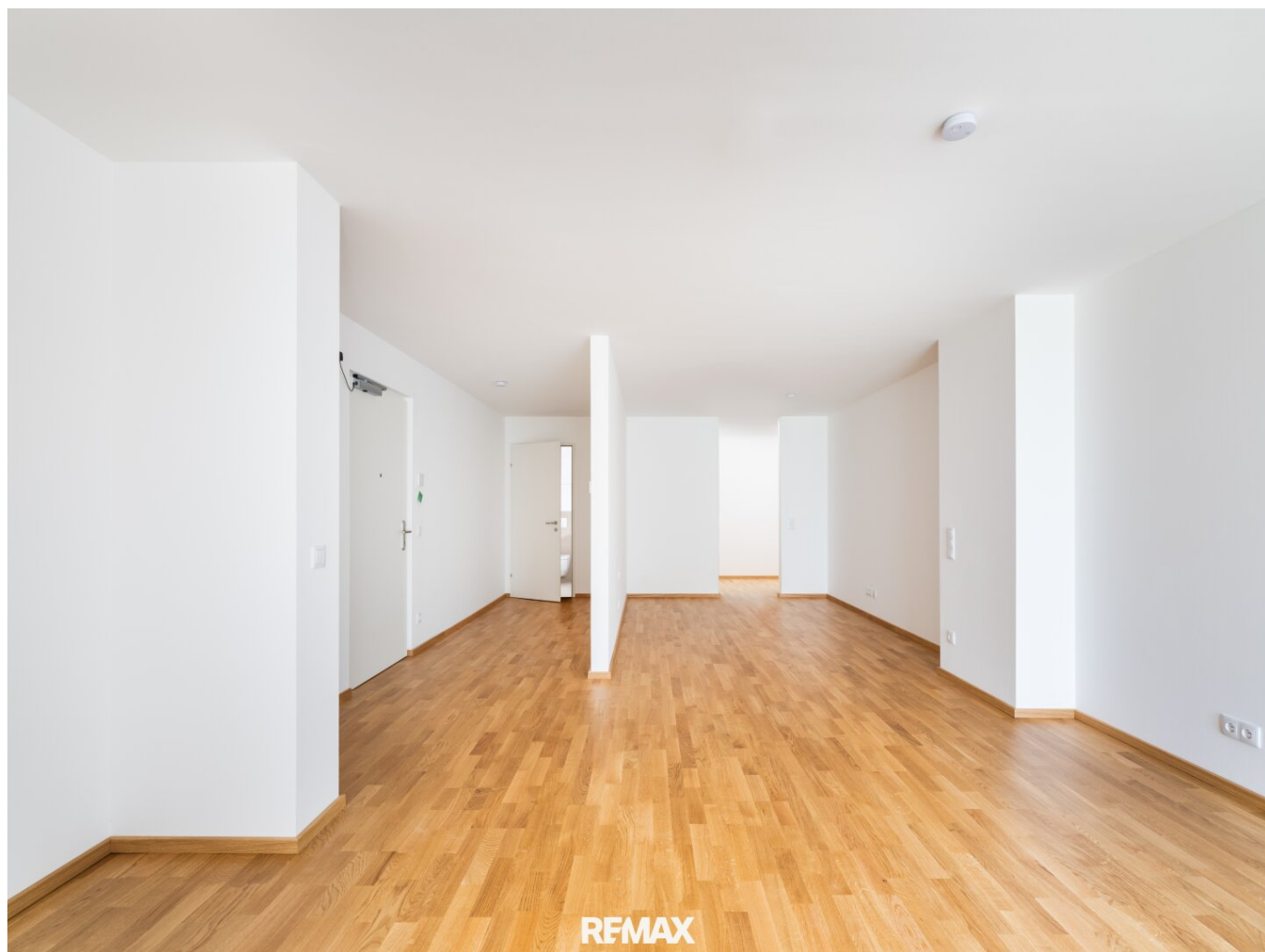
Ihr Ansprechpartner

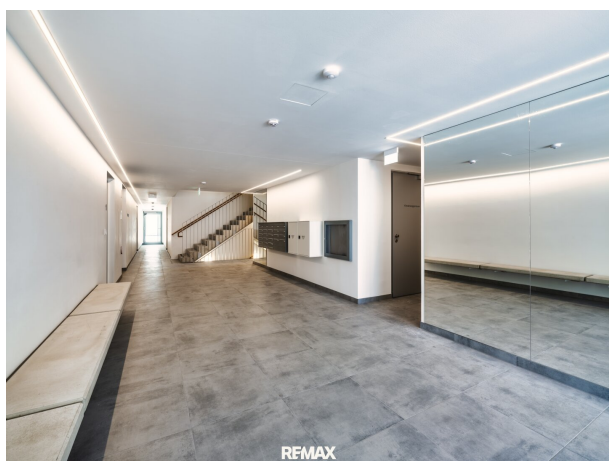
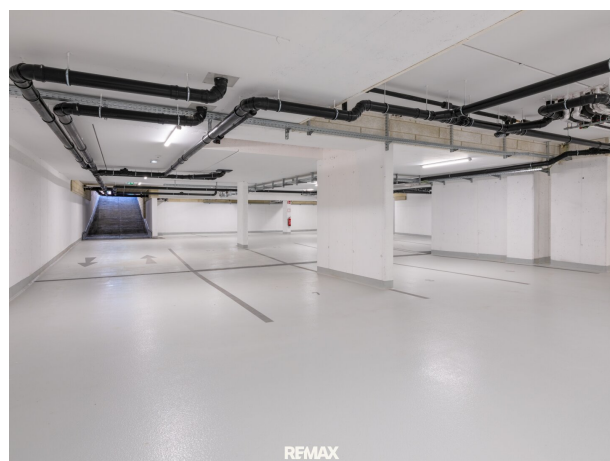


Ewald Wieser

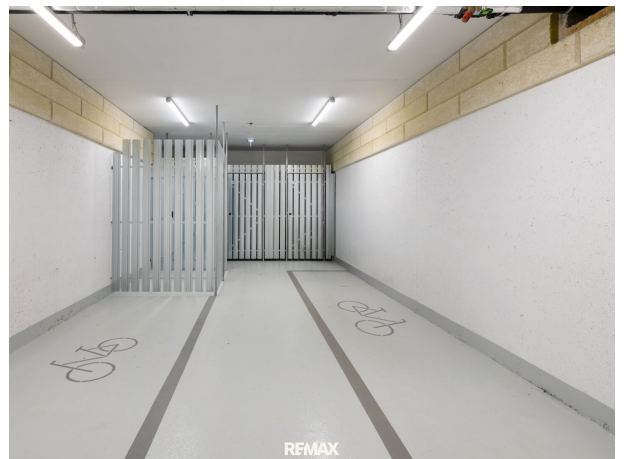
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

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











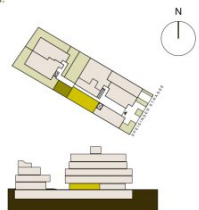
SPEI SING •70•

Speisinger Straße 70
1130 Wien

Erdgeschoss
1,5-Zimmer Garten - Wohnung

Wohnnutzfläche:	52,35 m ²
Terrasse:	6,14 m ²
Garten:	21,91 m ²
Kellerabteil:	2,76 m ²
Raumhöhe:	2,53 m

Lageplan:

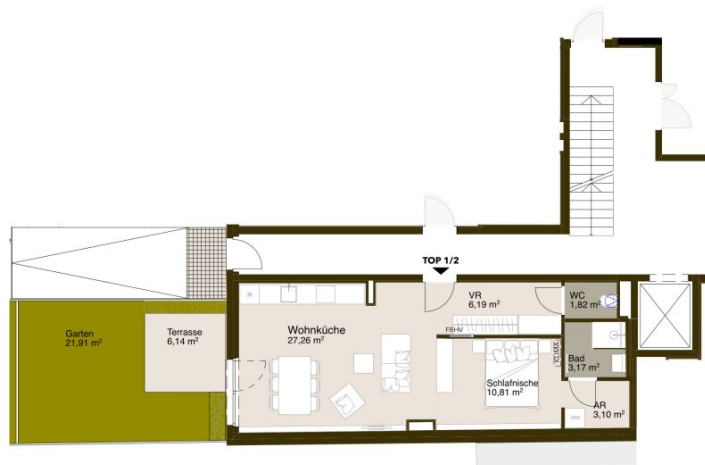


Verkäufer: onerep GmbH
Margaretenstraße 5/15, 1040 Wien

Vermarktung: PIA Estate GmbH
Franzensgasse 16/43, 1050 Wien
T: +43 660 508 96 35
schelling@piaestate.com

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

Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Abgrenzung von Erbbaurecht geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Anstellungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung inkl. Pflanzgefäße ist im Kaufpreis nicht enthalten.



REMAX

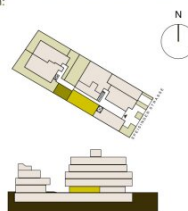
0 1 2 3 4m

SPEI SING •70•

Speisinger Straße 70
1130 Wien

Übersichtsplan

Lageplan:

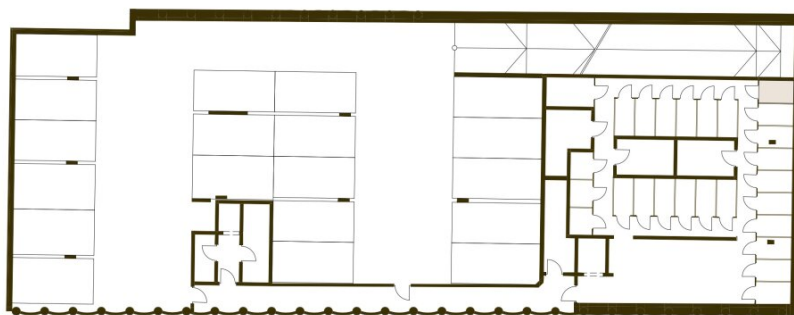


Verkäufer: onerep GmbH
Margaretenstraße 5/15, 1040 Wien

Vermarktung: PIA Estate GmbH
Franzensgasse 16/43, 1050 Wien
T: +43 660 508 96 35
schelling@piaestate.com

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

Vorbehaltlich technischer 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
Anstellungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung
inkl. Pflanzgefäße ist im Kaufpreis nicht enthalten.



Untergeschoss



REMAX

0 1 2 3 4m

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 Erdgeschoßwohnung bietet trotz ihrer kompakten Größe hohen Wohnkomfort.

Der großzügige Wohnraum ermöglicht eine einfache Abtrennung eines Schlafbereichs. Terrasse und privater Garten sowie die ruhige Ausrichtung in den Innenhof sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Eine allgemeine Dachterrasse mit beeindruckendem Panoramablick steht allen Bewohnern zusätzlich zur Verfügung.

Anlegerpreis: 330.000,-

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