

**NEU: SPEISING 70 | Gartenwohnung in idyllischer  
Innenhoflage | 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit  
Zukunftsanspruch.**



**Objektnummer: 1575/432**

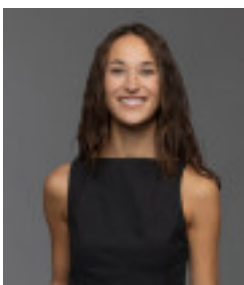
**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Speisinger Straße                 |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien                         |
| Baujahr:                      | 2025                              |
| Zustand:                      | Erstbezug                         |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 61,16 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Garten:                       | 42,70 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A+ 45,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                            |
| Kaufpreis:                    | 650.000,00 €                      |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pia Schelling

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





# SPEI SING •70•

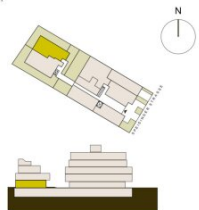


Speisingerstrasse 70  
1130 Wien

Erdgeschoss  
3-Zimmer Garten - Wohnung

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Wohnnutzfläche: | 61,19 m² |
| Terrasse:       | 27,64 m² |
| Garten:         | 38,52 m² |
| Kellerabteil:   | 2,81 m²  |
| Raumhöhe:       | 2,53 m   |

Lageplan:



Verkäufer: United Benefits Real Estate GmbH  
Parkring 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 Einbaumöbeln 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

## Zwei Baukörper. Ein Lebensgefühl.

In der **SPEISING:70** entsteht ein modernes Wohnprojekt mit **zwei** prägnanten **Baukörpern** in reduzierter, kubistischer Architektur. 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** liegt ein **zweiter**, kleinerer **Baukörper** mit nur **vier exklusiven Einheiten** - ideal für all jene, die ein besonders privates Wohngefühl suchen.

Das **Thema Nachhaltigkeit** steht von der Planung bis zur Fertigstellung im Fokus: 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 ist eine **Dachterrasse mit Summer Kitchen** und **Außendusche** geplant. Diese wird allen Bewohnern die Möglichkeit bieten, über den Dächern Wiens auszuspannen und den Weitblick zu genießen. Darüber hinaus verfügen **ausgewählte Wohnungen** über **westseitig ausgerichtete, zugeordnete Dachterrassenabteile zur exklusiven Nutzung**.

## Schöner Wohnen. Besser leben.

Alle Wohnungen sind im **Grundriss offen gestaltet und intelligent aufgeteilt**. Tageslicht flutet durch großzügige Fensterflächen und **alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen**.

## Ausstattung

- **Smarte Grundrisse mit Homeoffice-Arbeitsplatz**

- Kühlen/Temperierung in allen Einheiten
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Holzfenster
- Bodentiefe Fenster mit Sitzbänken
- Elektrisch gesteuerte Außenbeschattung
- Hochwertige Oberflächen (z.B. Eichenparkett)

## Grün findet Stadt.

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

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 <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.250m

**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