

## **Stadtnah. Lichtdurchflutet. Mit Balkon und Stil.**



**Objektnummer: 87029**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Spallartgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	715.000,00 €
Betriebskosten:	291,21 €
USt.:	29,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

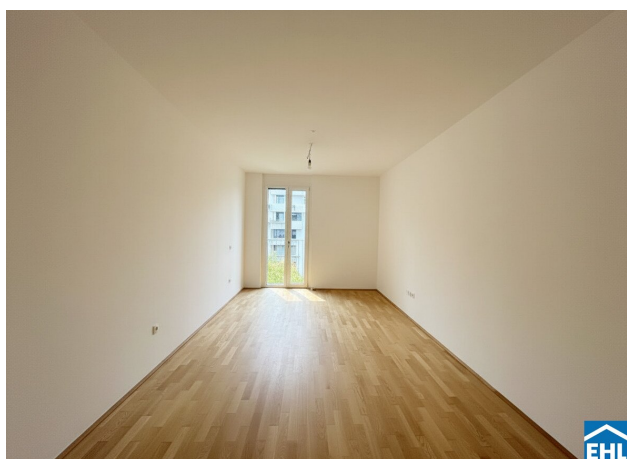


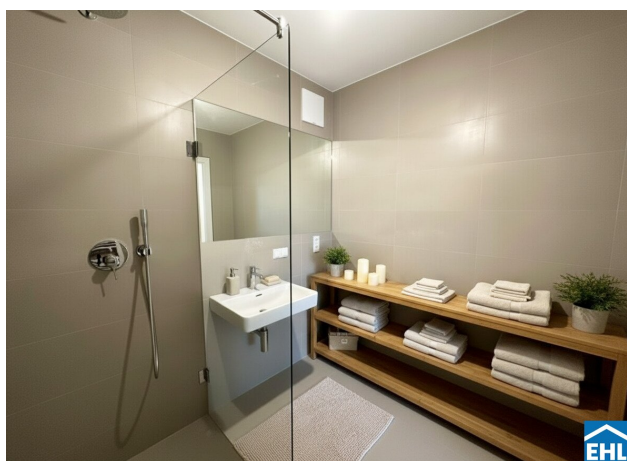
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1

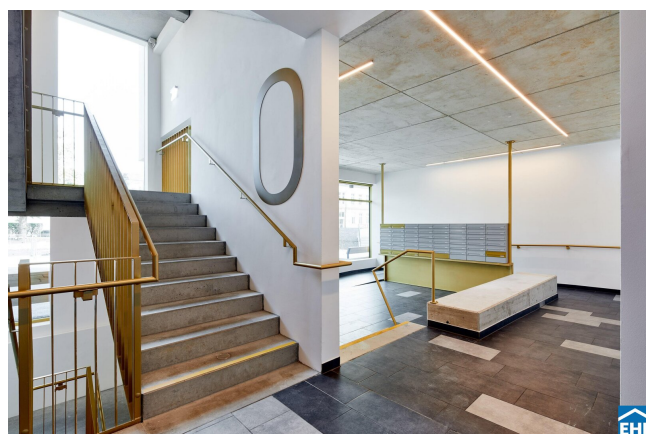




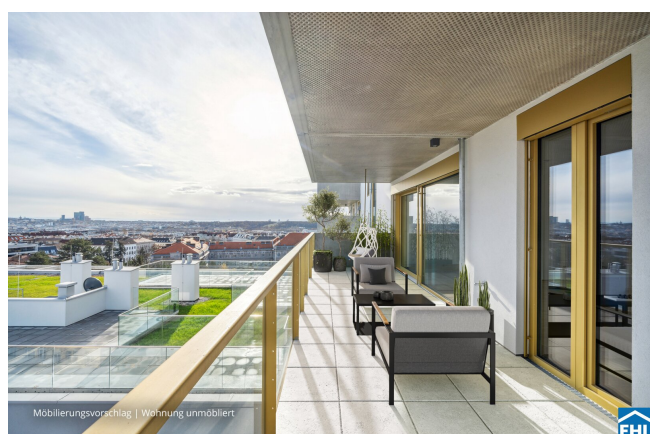








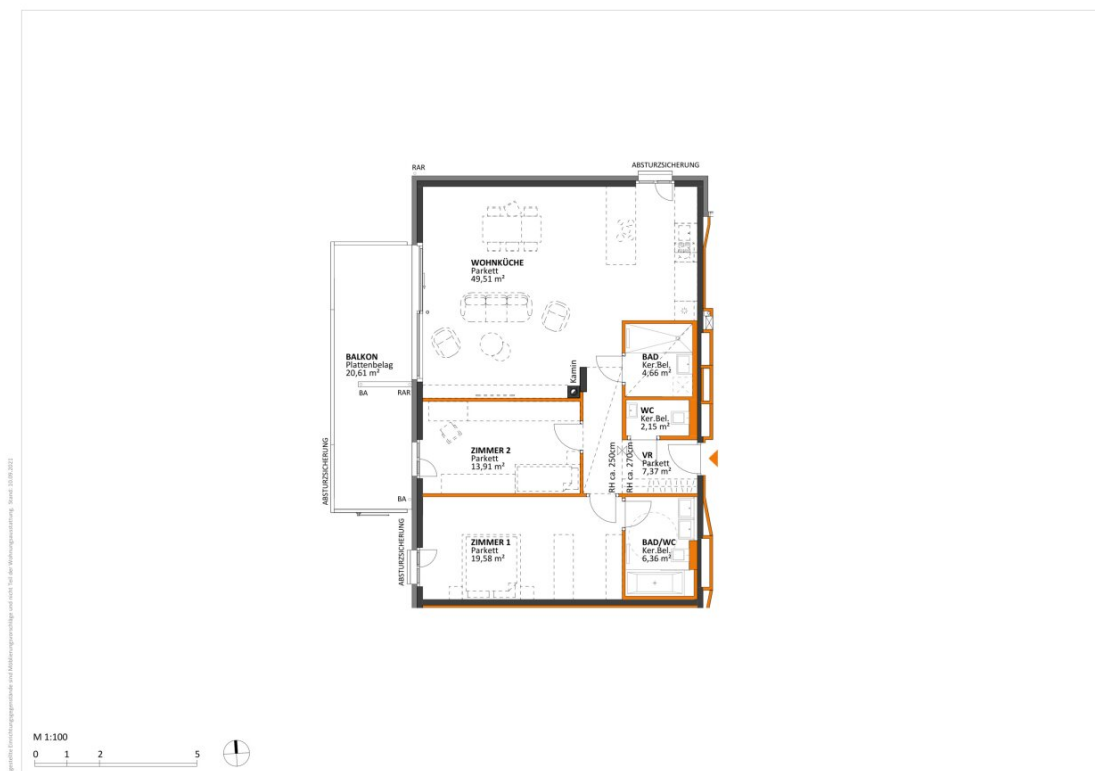








**THEOs - Wohnen im Park**  
14., Spallartgasse 23



**Wohnungsplan**

OG 6, Top 106

Zimmeranzahl: 3

Wohnnutzfläche ca. 103 m²

Balkon ca. 20 m²



driendl architects  
mariahilferstraße 9, A-1060 wien  
t +43 1 595 1868 • f +43 1 595 1869  
architekt@driendl.at • www.driendl.at



## Objektbeschreibung

### **THEOs – Urban leben. Grün genießen. Zuhause ankommen.**

Direkt am großen Park der Theodor Körner Kaserne liegt das THEOs, das neue Wohnquartier in der Spallartgasse, das urbane Leichtigkeit mit grüner Lebensqualität verbindet... und genau richtig für alle, die spektakuläre Ausblicke schätzen!

Das Projekt „THEOs – Willkommen im Park“ wurde 2023 mit dem renommierten Award „Ausgezeichneter Wohnungsbau“ des Callwey Verlags in der Kategorie Quartiersentwicklung ausgezeichnet.

### **Stadtnah. Lichtdurchflutet. Mit Balkon und Stil.**

Im 6. Obergeschoß der Spallartgasse 23 liegt die 3-Zimmer-Eigentumswohnung Top 106 mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit über 45 m<sup>2</sup>, die sich zum sonnigen Balkon mit rund 20 m<sup>2</sup> hin öffnet. Zwei Schlafzimmer, zwei voll ausgestattete Bäder und eine elegante Ost-Süd-Ausrichtung bieten höchsten Wohnkomfort – ruhig, hell und urban zugleich.

- ERSTBEZUG! Mit SONNENBALKON!!
- 3 Zimmer inkl. Wohnküche mit ca. 45 m<sup>2</sup>
- 2 vollwertige Badezimmer mit Dusche bzw. Badewanne
- Balkon mit ca. 20 m<sup>2</sup> – ideal zum Frühstück, Entspannen oder Gärtnern
- Großflächige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht
- Ideale Raumaufteilung für Paare, Familien oder Homeoffice
- Raumhöhe ca. 2,65 m – für ein durchgängig großzügiges Wohngefühl



## **Ausstattungs Highlights**

- Fußbodenheizung mit zentraler Raumsteuerung
- Sommerliche Fußbodentemperierung zur passiven Kühlung
- Elektrisch bedienbare Außenraffstores oder Rollläden mit Funkschalter
- Eichen-Fertigparkett (z. B. Weizer WP 450 oder gleichwertig)
- Feinsteinzeug (30x60 cm) in Bädern und WCs, z. B. Imola Micron
- Einbaubadewanne (180x80 cm) & bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
- Sanitärobjekte von Laufen Pro, klassisch weiß
- Armaturen von Grohe (Serie Essence), verchromt
- Balkon mit Plattenbelag auf Stelzlagern, Glas- und Stahlgeländer
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Alu-Deckschale

## **Grün. Weit. Ganz nah.**

15.000 m<sup>2</sup> Parkfläche direkt vor Ihrer Haustür – das ist nicht nur ein Pluspunkt, sondern das grüne Herz von THEOs. Die weitläufige, liebevoll gestaltete Anlage ist viel mehr als ein Außenbereich: Sie ist verlängertes Wohnzimmer, Freiluftbüro, Yogaspot, Abenteuerspielplatz und Rückzugsort in einem.



Dank der zentralen Lage zwischen den Steinhofgründen und dem Schlosspark Schönbrunn liegt Ihnen der Westen Wiens zu Füßen – mit Spazierwegen, Laufstrecken und Naturidylle gleich ums Eck. Ob morgendliche Laufrunde, Familienpicknick oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang – hier beginnt der Tag mit Vogelgezwitscher und endet im Grünen.

Perfekt angebunden – urban, flexibel, mobil

Trotz der Idylle sind Sie hervorragend vernetzt: U3-Station Hütteldorfer Straße, S45, Straßenbahn und Buslinien verbinden Sie schnell mit der City und dem Stadtrand. Wer mit dem Auto unterwegs ist, erreicht in Kürze die A1, die A23 oder fährt entspannt an Schönbrunn vorbei Richtung Süden.

Alles da, was das Leben braucht

Von Kindergarten bis Krankenhaus, von Apotheke bis Supermarkt: In direkter Umgebung finden Sie alles, was Sie täglich brauchen – Schulen, Nahversorger, Ärzte, Cafés – in Gehweite und mit kurzen Wegen im Alltag.

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 <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m





Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.