Weitblick & Wohnkomfort – Loggienwohnung mit Ost-West-Ausrichtung

Objektnummer: 87026

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:	94,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	296,06 €
USt.:	29,61 €

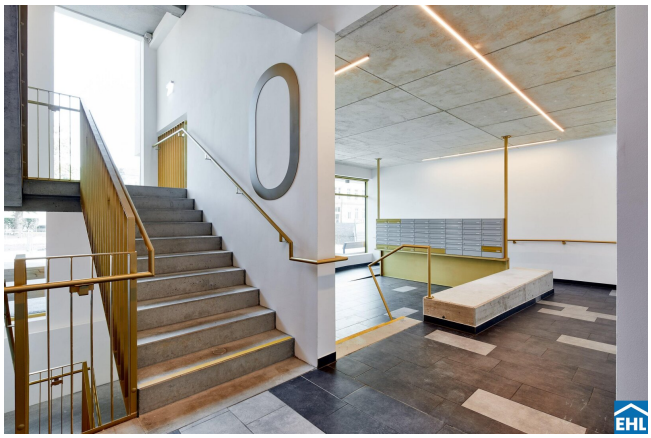
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien



EHL

THEOs – Wohnen im Park

14., Spallartgasse 19

Es gilt ausschließlich die aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung, ausführungsbedingte Änderungen (Plan und BAB) vorbehalten, Flächenangaben sind Rohbaumaße. Dargestellte Einrichtungsgegenstände (strichliert) sind Möbierungsvorschläge und nicht Teil der Wohnungsausstattung. Stand: 01.12.21

Maßstab 1:150

0 1 2 5 7,5

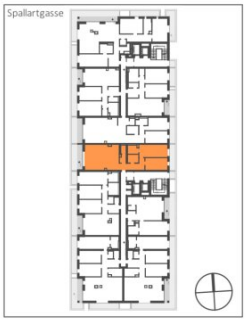
PT ... Putztüre Kamin
AD ... Abgehängte Decke

Wohnungsplan

Stiege 2, OG 9 **TOP 78**

Zimmeranzahl	3
Wohnnutzfläche	ca. 115,0 m²

(inkl. Loggia ca. 21,0m²)



be we em!p
BWM Architekten und Partner ZT GmbH
Margaretenplatz 4/L1, A-1050 Wien
Tel +43-1-205 90 70 office@bwm.at

EHL

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.

Weitblick & Wohnkomfort – Loggienwohnung mit Ost-West-Ausrichtung

In der 9. Etage von Stiege 2 befindet sich die großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung TOP 78 mit ca. 115 m² Wohnnutzfläche, inklusive zwei Loggien mit gesamt ca. 21 m² auf beiden Seiten der Wohnung. Der durchgesteckte Grundriss ermöglicht Morgensonne und Abendlicht, während die offen gestaltete Wohnküche mit fast 40 m² das kommunikative Zentrum der Wohnung bildet.

Zwei geräumige Schlafzimmer, zwei Bäder, ein separates WC sowie viel Stauraum machen diese Wohnung zur idealen Wahl für Paare, kleine Familien oder Menschen mit Platzanspruch.

- ERSTBEZUG! Mit 2 LOGGIEN und Weitblick!!
- 3 Zimmer inkl. großzügigem Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- 2 Badezimmer (mit Dusche bzw. Badewanne)
- Separate Toilette und praktischer Abstellraum
- Zwei Loggien – jeweils mit Zugang aus Wohnbereich und Schlafzimmer
- Durchgesteckter Grundriss mit Ost- und Westausrichtung

- Raumhöhe ca. 2,65 m – für ein lichtdurchflutetes, offenes Wohngefühl

Ausstattungshighlights

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit zentraler Raumregelung
- Sommerliche Fußbodentemperierung zur passiven Kühlung
- Vorbereitung für Multisplit-Klimaanlage in Wohn- und Schlafbereichen
- Elektrisch steuerbare Außenraffstores mit Funkschalter (wo erforderlich)
- Hochwertiger Eichen-Fertigparkett in Wohnräumen und Zimmern
- Feinsteinzeug (30 × 60 cm) in Bädern und WCs, z. B. Imola Micron
- Markenarmaturen von Grohe (Serie Eurodisc Cosmopolitan)
- Dusche bodengleich mit Linienablauf, Badewanne mit Glasaufsatz
- Sanitärobjekte von Laufen (Serie Pro), klassisch weiß, verchromte Details

Grün. Weit. Ganz nah.

15.000 m² 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.