

**Speisinger Straße 122–124 - Büro oder Praxisfläche - Haus  
122 - Top 1**



**Objektnummer: 199397038**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	117,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	21,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 38,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">A</span> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gatteringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge

T +43 1 9977290  
H +43 660 37 99 66 1







Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

### Exklusives Neubauprojekt in 1130 Wien – Townhouse-Flair in der Speisinger Straße 122–124

Im Herzen des begehrten 13. Bezirks wurde dieses außergewöhnliche Neubauprojekt soeben fertiggestellt. Auf einem rund **885 m<sup>2</sup>** großen **Grundstück** entstanden **zwei eigenständige Baukörper (Speisinger Straße 122 und 124)** in **hochwertiger Massivbauweise** – ein architektonisch klares Ensemble, das Wohnen und Arbeiten auf höchstem Niveau vereint.

Das Projekt umfasst insgesamt **vier luxuriöse Maisonette-Wohnungen** mit großzügigen Terrassen und Balkonen sowie **zwei repräsentative Ordinations-/Büroeinheiten im Erdgeschoss**. Ein besonderes Highlight: **jede Einheit verfügt über einen eigenen Außeneingang** – ganz ohne klassisches Stiegenhaus. Das garantiert **maximale Privatsphäre, Unabhängigkeit** und ein exklusives **Townhouse-Gefühl** mitten in Hietzing. Weiters stehen auf dem Grundstück **vier Aussen-PKW-Stellplätze** zur Verfügung, welche von der wenig befahrenen Eisenbachgasse 64 erreichbar sind und optional für einen Kaufpreis in Höhe von € 20.000,- angekauft werden können.

### Wohnen mit Qualität & Großzügigkeit

Die Maisonette-Wohnungen überzeugen durch **durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Wohnbereiche, 3 bis 4 Schlafzimmer** sowie weitläufige Freiflächen. Wohnflächen von ca. **109 bis 129 m<sup>2</sup>** bieten viel Platz für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer.

### Arbeiten in bester Lage

Die **Ordinationen/Büros** im Erdgeschoss verfügen jeweils über ca. **117 m<sup>2</sup> Nutzfläche, effiziente Raumaufteilungen** sowie **eigene Terrassen** – **ideal für medizinische, therapeutische oder repräsentative Büronutzungen**.

Die beiden **gewerblichen Einheiten** befinden sich aktuell im Inneren in einem **Rohbauzustand** und können **ganz nach Ihren Wünschen** nach Vereinbarung **schlüsselfertig ausgestattet werden**.

### Hochwertige Ausstattung

- großformatiges **Feinsteinzeug von Marazzi** in Bädern & Außenbereichen
- **Echtholz-Parkett** (Landhausdiele, Eiche rustikal geölt) von Inku
- hochwertige Sanitärausstattung von **Laufen (Serie Kartell) und Grohe**
- **Fußbodenheizung & umweltfreundliche Luftwärmepumpe**
- **3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster (Rehau Synego)** mit elektrischem Sonnenschutz
- hochwertige **Vollbau- & Sicherheitstüren (RC2–RC3)**
- moderne Zäune & sorgfältig gestaltete Außenanlagen

Die innovative Bauweise mit **IBO-zertifizierten ZIEGELIT-Elementen** steht für Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und hervorragenden Wohnkomfort.

## Lage – urban & grün

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur **Klinik Hietzing**, dem **Spital Speising** sowie dem **Lainzer Tiergarten**. Straßenbahn, Nahversorgung, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar – eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Fotos by Real Agency (c)

## Gewerbefläche - Büro - Praxis

**Speisinger Straße 122 - TOP 1** – ideal für medizinische, therapeutische oder repräsentative Büronutzungen.

Nutzfläche: ca. 117,29 m<sup>2</sup>

Keller: 21,11 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 17,15 m<sup>2</sup>

Aktuell befindet sich diese Einheit im Inneren in einem Rohbauszustand und kann ganz Ihren Wünschen nach Vereinbarung schlüsselfertig ausgestattet werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap