

## **FutureFitHomes | 4-Zimmer-Eigentumswohnung in idyllischer Grüninnerhoflage**



**Objektnummer: 1575/1330**  
**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Speisinger Straße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,74
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

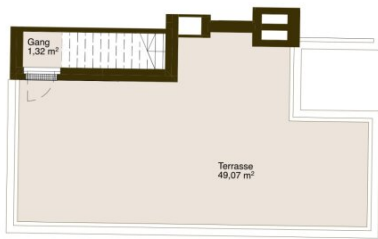


### Pia Schelling

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



# SPEISING 70

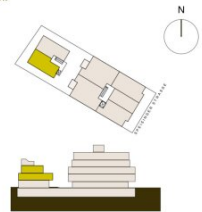


Speisinger Straße 70  
1130 Wien

1. Stock und 2. Stock  
4-Zimmer Wohnung

Wohnnutzfläche:	111,18 m <sup>2</sup>
Terrassen:	58,85 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	3,00 m <sup>2</sup>
Raumhöhe:	2,53 m

Lageplan:



Verkäufer: onerep GmbH  
Margaretenstraße 5/15, 1040 Wien

Vermarktung: PIA Estate GmbH  
Franzengasse 16/43, 1050 Wien  
T: +43 660 508 98 35  
schelling@piaestate.com

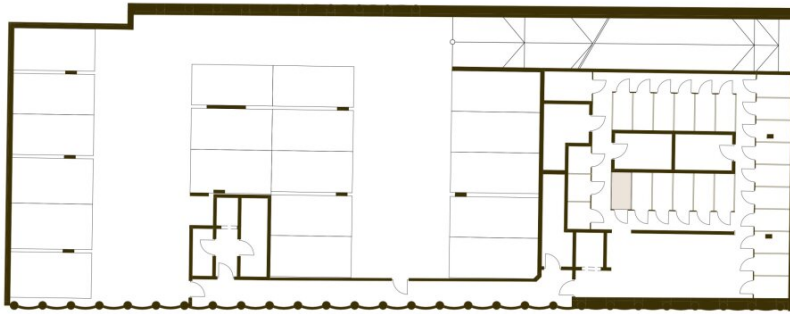
Planung: HMA Architektur ZT GmbH  
Längenfeldgasse 27/B/11, 1120 Wien

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind circa Maße. Der Plan dient zur Illustration und ist nicht für die Ausführung von Einbaumöbeln geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Anstellungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Befestigung inkl. Planzugeliste ist im Kaufpreis nicht enthalten.



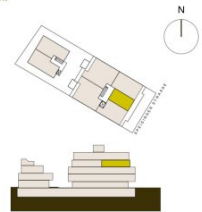
# SPEI SING •70•

Speisinger Straße 70  
1130 Wien  
Übersichtsplan



Untergeschoss

Lageplan:



Verkäufer: onerep GmbH  
Margaretenstraße 5/15, 1040 Wien

Vermarktung: PIA Estate GmbH  
Franzengasse 16/43, 1050 Wien  
T: +43 660 508 98 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 Ausführung  
von Einbaumöbel geeignet. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und  
Anstellungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung und Bepflanzung  
inkl. Pflanzgefäße ist im Kaufpreis nicht enthalten.

0 1 2 3 4m



## Objektbeschreibung

In der **SPEISING:70** entsteht ein modernes Wohnprojekt mit zwei 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 Markisolekten 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 befindet sich ein **zweiter**, kleinerer **Baukörper** mit lediglich **vier exklusiven Einheiten** – ideal für alle, die ein besonders privates und zurückgezogenes Wohngefühl schätzen.

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.

Tageslicht flutet durch großzügige Fensterflächen und **alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen**.

### Ausstattung.

- Smarte Grundrisse mit integriertem Homeoffice-Arbeitsplatz und großzügigen Stauraumlösungen
- Kühlung bzw. Temperierung über die Fußbodenflächen in allen Einheiten

- Vorbereitung für Klimageräte in sämtlichen Wohneinheiten
- Dreifach verglaste Holzfenster
- Elektrisch gesteuerte Außenbeschattung
- Sitzbänke an den Fenstern
- Hochwertige Oberflächen wie Eichenparkett und 60x60 cm Feinsteinzeugfliesen

### **Grün findet Stadt.**

Die besondere Lage der Liegenschaft **mitten im 13. Wiener Bezirk** bietet die seltene **Kombination** aus **urbanem Grätzel 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 <250m  
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