

Weitläufig. Durchdacht. Zwei Balkone für Ihre Freiheit.



Objektnummer: 87028

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:	121,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	930.000,00 €
Betriebskosten:	366,44 €
USt.:	36,64 €
Provisionsangabe:	

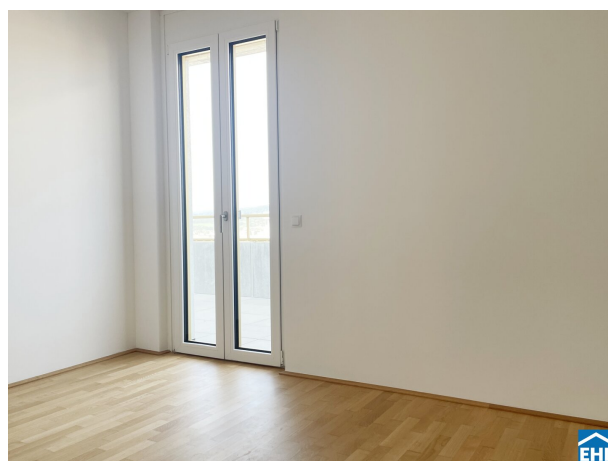
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

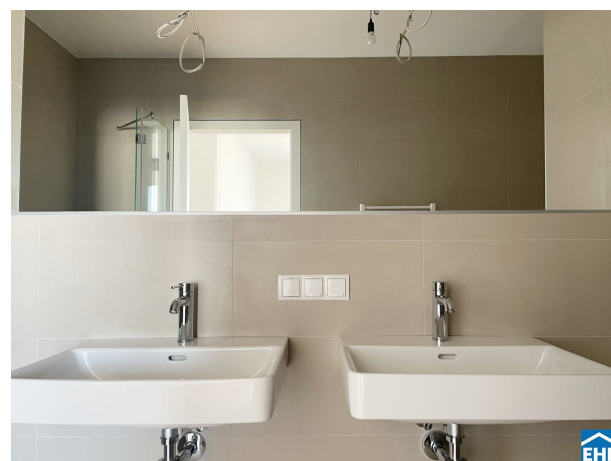
Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

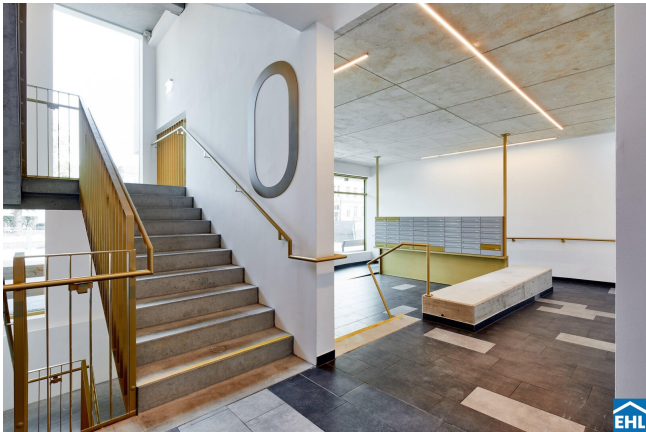
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10



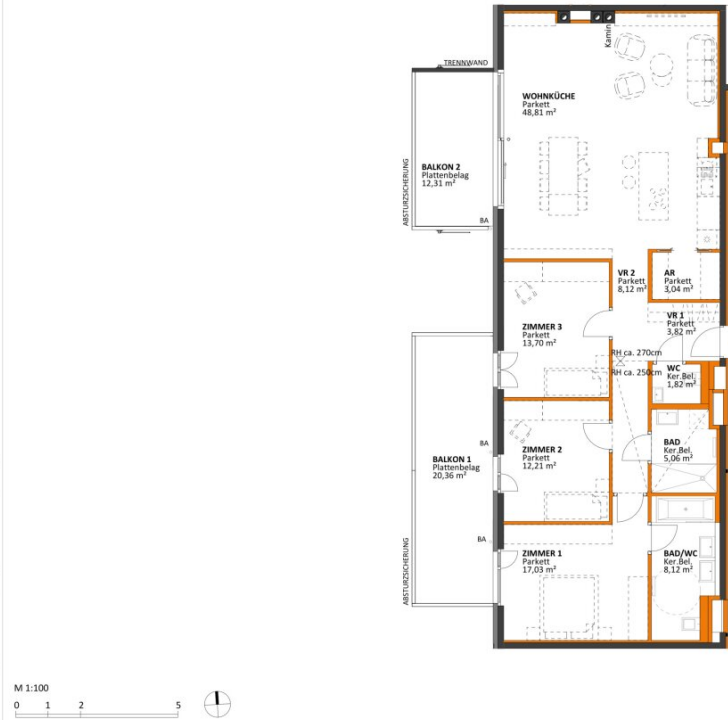








THEOs - Wohnen im Park
14., Spallartgasse 21



Wohnungsplan	
Stiege 2, OG 9, Top 64	
Zimmeranzahl:	4
Wohnnutzfläche	ca. 121 m²
Balkon	ca. 32 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.

Weitläufig. Durchdacht. Zwei Balkone für Ihre Freiheit.

In der 9. Etage von Stiege 2 in der Spallartgasse 21 erwartet Sie die beeindruckend geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung Top 64 mit rund 121 m² Wohnnutzfläche. Zwei großzügige Balkone mit insgesamt ca. 32 m² – einer zur Frühstückssonne, der andere zur Abendsonne – bieten Freiraum in alle Richtungen. Die offene Wohnküche mit über 48 m² bildet den hellen Mittelpunkt dieser Wohnung, ergänzt durch drei ruhige Schlafzimmer, zwei Bäder, WC, Abstellraum und Vorraum.

- **ERSTBEZUG! Mit 2 BALKONEN – OST und WEST!!**
- 4 Zimmer inkl. Wohnküche mit ca. 48 m²
- 2 vollwertige Badezimmer mit Dusche bzw. Badewanne
- Separates WC & praktischer Abstellraum
- Zwei Balkone mit ca. **20 m²** & **12 m²** – für Sonne rund um die Uhr
- Ideal für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf
- Raumhöhe ca. **2,65 m** – für ein helles, großzügiges Wohnambiente

Ausstattungs Highlights

- Fußbodenheizung mit zentraler Raumregelung
- Sommerliche Fußbodentemperierung zur passiven Kühlung
- Elektrisch steuerbare Außenraffstores mit Funkschalter
- Eichen-Fertigparkett (z. B. Weizer WP 450 oder gleichwertig)
- Feinsteinzeug (30×60 cm) in Bad/WC, z. B. Imola Micron
- Einbaubadewanne (180×80 cm) und bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
- Sanitäröbekte von Laufen Pro, klassisch weiß
- Verchromte Armaturen von Grohe (Serie Essence)
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung & Alu-Deckschale

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