

## Traumwohnungen und Ordinationen in Top Lage- Zwischen Lainzer Tiergarten und Krankenhaus!



**Objektnummer: 389**

**Eine Immobilie von WohnQuelle GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Speisinger Straße 122
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	125,87 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	117,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	B 36,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	749.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Christoph Handl

WohnQuelle GmbH  
Martin-Gusinde-Gasse 5  
2344 Maria Enzersdorf

H +43 664 23 18 300

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Wenn Sie in einem kleinen, exklusiven Wohnbau wohnen und arbeiten möchten haben wir genau das richtige Projekt für Sie!

**Gesamt werden zu einem unschlagbaren Preis 6 Einheiten, aufgeteilt auf zwei Stiegen errichtet!**

Ein Traumblick von den Terrassen über die Dächer Wiens ist Ihnen bei den Wohnungen garantiert!

Es werden zwei Baukörper mit jeweils drei Einheiten in Massivbauweise, ohne einem Stiegenhaus errichtet. Somit hat jede Einheit ihren eigenen Außeneingang. Zusätzlich werden 4 KFZ- Stellplätze errichtet.

Die Ordinationen bzw. Büros mit ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche befinden sich im Erdgeschoß.

Darüber befinden sich jeweils 2 großzügige Maisonette-Wohnungen mit traumhaften Terrassen.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 885 m<sup>2</sup>.

Bei der Architektur haben wir besonders auf Platz für die Familie geachtet. Somit haben sämtliche Wohnungen zwischen drei

und vier Schlafzimmer und einen großzügigen Wohnbereich. Die Wohnungen sowie auch die Ordinationen/Büros sind lichtdurchflutet und bestechen durch eine sehr hochwertige und designaffine Ausstattung.

**Großformatiges Feinsteinzeug, wunderschöner Parkettboden/ Landhausdiele in den Wohngeschoßen, Sanitärbereich Feinsteinzeug, Sanitärgegenstände von Laufen (Serie Kartell) sind nur einige Ausstattung-Highlights.**

Großflächige Fensterfronten in Kunststoff-Alu Ausführung inkl. elektrischen Sonnenschutz.

Die Beheizung mittels Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Energieeffiziente und Umweltfreundliche Luftwärmepumpe. Weiters wird großen Wert auf nachhaltige Baustoffe gelegt.

Besichtigungen sind jederzeit möglich! Für weitere Fragen sind wir jederzeit für Sie erreichbar!  
[www.wohnquelle.at](http://www.wohnquelle.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 <75m

Klinik <650m

Krankenhaus <300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <575m

Kindergarten <675m

Universität <2.675m

Höhere Schule <4.525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <700m

Bank <700m

Post <1.025m

Polizei <1.675m

### **Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <175m

U-Bahn <3.100m

Bahnhof <1.375m

Autobahnanschluss <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap