

Speisinger Straße 122-124

1130 WIEN

WOHN
QUELLE

Wohnen mit Lebensgefühl.

Mitten im 13. Bezirk.
Wohnen und Arbeiten genießen.

Facts

4 großzügige Maisonette-Wohnungen
mit traumhaften Terrassen

2 Ordinationen/ Büros im Erdgeschoß

Kein Stiegenhaus - Jede Einheit mit
eigenen Außeneingang

Massivbauweise

In unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus

Blick auf Lainzer Tiergarten

HWB 36,77 kWh/m²a, fGEE 0,82

Fertigstellung: Frühling 2024

DAS PROJEKT

Unser Projekt befindet sich im 13. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zur Klinik Hietzing sowie zum orthopädischen Spital Speising. Somit ist eine optimale Lage gesichert. Der 13. Bezirk hat sich in den letzten Jahren wieder zu einer der beliebtesten Wohngegenden in Wien entwickelt.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 885 m². 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 m² Nutzfläche befinden sich im Erdgeschoß. Darüber befinden sich jeweils 2 großzügige Maisonette-Wohnungen mit traumhaften Terrassen.

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.

Hinweis Kaufabwicklung

Dieses Projekt wird vom Projektentwickler MACH13 Immobilien GmbH im schlüsselfertigen Zustand im Frühling 2024 übergeben. Der Kaufvertrag und die Treuhandschaft wird von Mag. Dagmar Gruber (Notariat Mag. Marcella Handl), 8230 Hartberg abgewickelt.





Speisinger Straße 122-124
1130 WIEN

Schloss Schönbrunn

Klinik Hietzing

Lainzer Tor

Lainzer Tiergarten

Spital Speising

DOKTOR-SCHOBER-STRASSE

RIEDELGASSE

HETZENDORFER STRASSE

EDELSINNSTRASSE

ALTMANNSDORFER STRASSE

WITTGENSTEINSTRASSE

ROSENHÜGELSTRASSE

BREITENFÜRTER STRASSE

AM SCHÖPFWERK

TRIESTER STRASSE

GATTEREDERSTRASSE

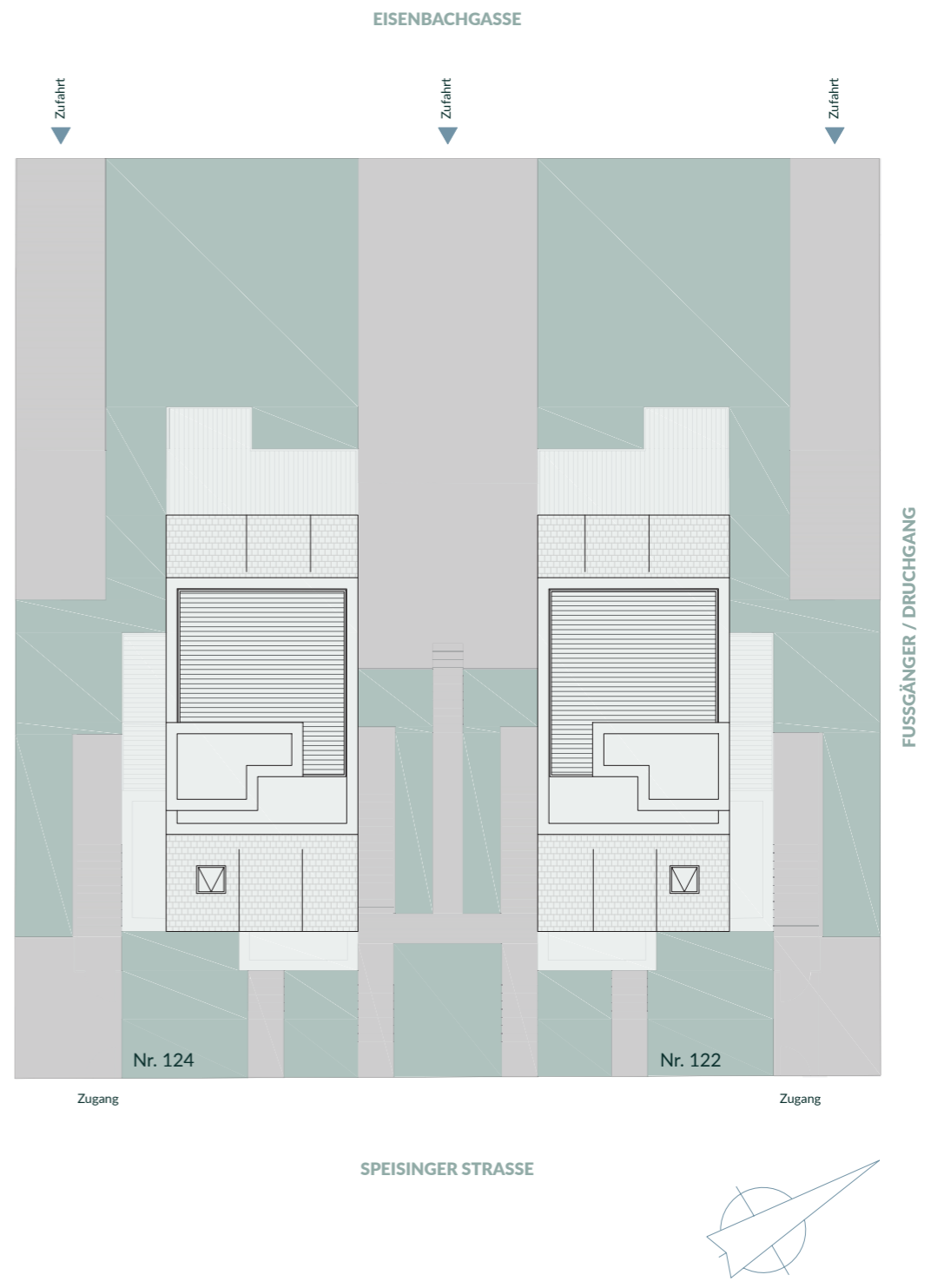
ERLAAER STRASSE

DIE LAGE

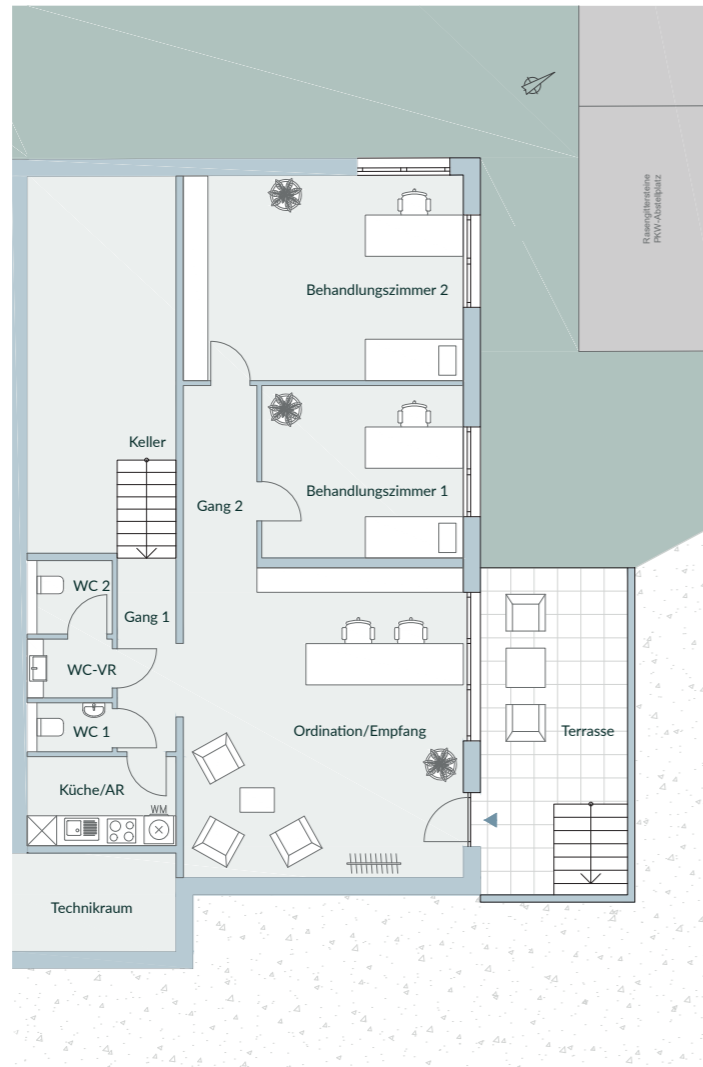
- 350 bzw. 1.000 m Klinik Hietzing
- 400 m Spital Speising
- 2.500 m Schloss Schönbrunn
- 2.000 m Lainzer Tiergarten
- 100 m Straßenbahn 60 / N60
- 20 m Supermarkt
- 50 m Apotheke
- 150 m Kindergarten
- 1.000 m Volksschule
- 1.500 m HLTW Bergheidengasse



LAGEPLAN



SPEISINGER STRASSE 122 · TOP 01 · Wohnfläche 117,29 m² · Freiflächen 17,15 m²



Erdgeschoss

Ordnation-Empfang	35,96 m ²	Behandlungszimmer 2	23,75 m ²
Küche/AR	5,42 m ²	Terrasse	17,15 m ²
WC 1	1,73 m ²		
WC-VR	2,08 m ²		
WC 2	2,60 m ²		
Gang 1	4,74 m ²		
Keller	21,11 m ²		
Gang 2	5,55 m ²		
Behandlungszimmer 1	14,35 m ²		



SPEISINGER STRASSE 122 · TOP 02 · Wohnfläche 128,54 m² · Freiflächen 17,24 m²



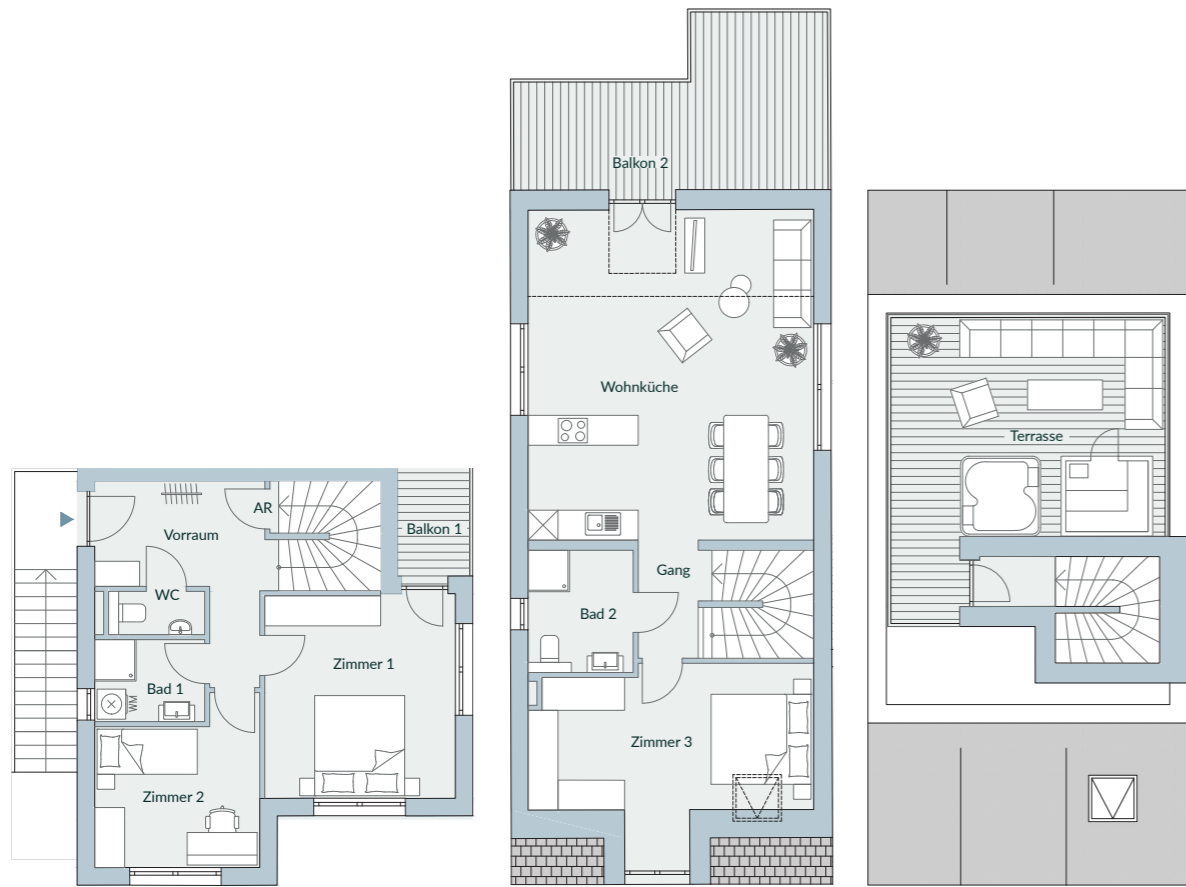
1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

Vorraum	4,30 m ²	Balkon 2	6,52 m ²
Abstellraum 1	2,00 m ²	Abstellraum 2	2,23 m ²
WC 1	2,07 m ²	Gang 2	4,86 m ²
Zimmer 1	10,91 m ²	WC 2	1,29 m ²
Gang 1	5,36 m ²	Zimmer 3	11,20 m ²
Bad 1	6,15 m ²	Bad 2	4,06 m ²
Zimmer 2	11,43 m ²	Zimmer 4	19,55 m ²
Balkon 1	4,20 m ²	Balkon 3	6,52 m ²
Wohnküche	43,13 m ²		



SPEISINGER STRASSE 122 · TOP 03 · Wohnfläche 110,26 m² · Freiflächen 47,14 m²



2. Obergeschoss

Dachgeschoss

Dachterrasse

Vorraum	9,39 m ²	Zimmer 3	21,95 m ²
Abstellraum	2,25 m ²	Wohnküche	37,73 m ²
WC	1,66 m ²	Balkon 2	17,14 m ²
Bad 1	3,61 m ²	Terrasse	26,87 m ²
Zimmer 1	15,44 m ²		
Balkon 1	3,16 m ²		
Zimmer 2	9,99 m ²		
Gang	2,84 m ²		
Bad 2	5,11 m ²		



SPEISINGER STRASSE 124 · TOP 01 · Wohnfläche 117,18 m² · Freiflächen 14,60 m²

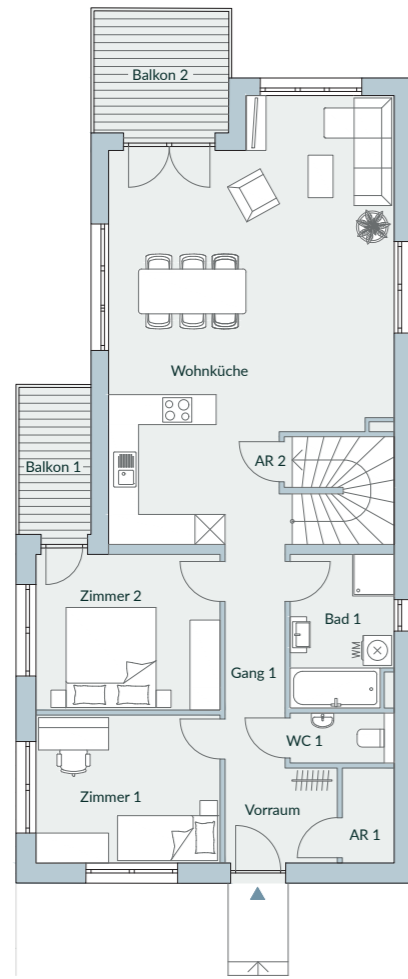


Erdgeschoss

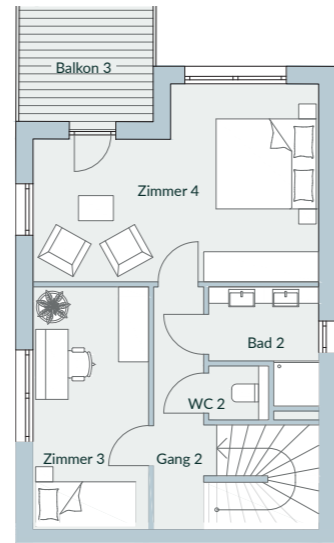
Ordination-Empfang	35,56 m ²	Behandlungszimmer 2	24,00 m ²
Küche/AR	5,40 m ²	Terrasse	14,60 m ²
WC 1	1,73 m ²	Gang	9,94 m ²
WC-VR	2,08 m ²	Technikraum	12,80 m ²
WC 2	2,60 m ²		
Gang 1	4,68 m ²		
Keller	21,15 m ²		
Gang 2	5,63 m ²		
Behandlungszimmer 1	14,35 m ²		



SPEISINGER STRASSE 124 · TOP 02 · Wohnfläche 128,54 m² · Freiflächen 17,24 m²



1. Obergeschoss

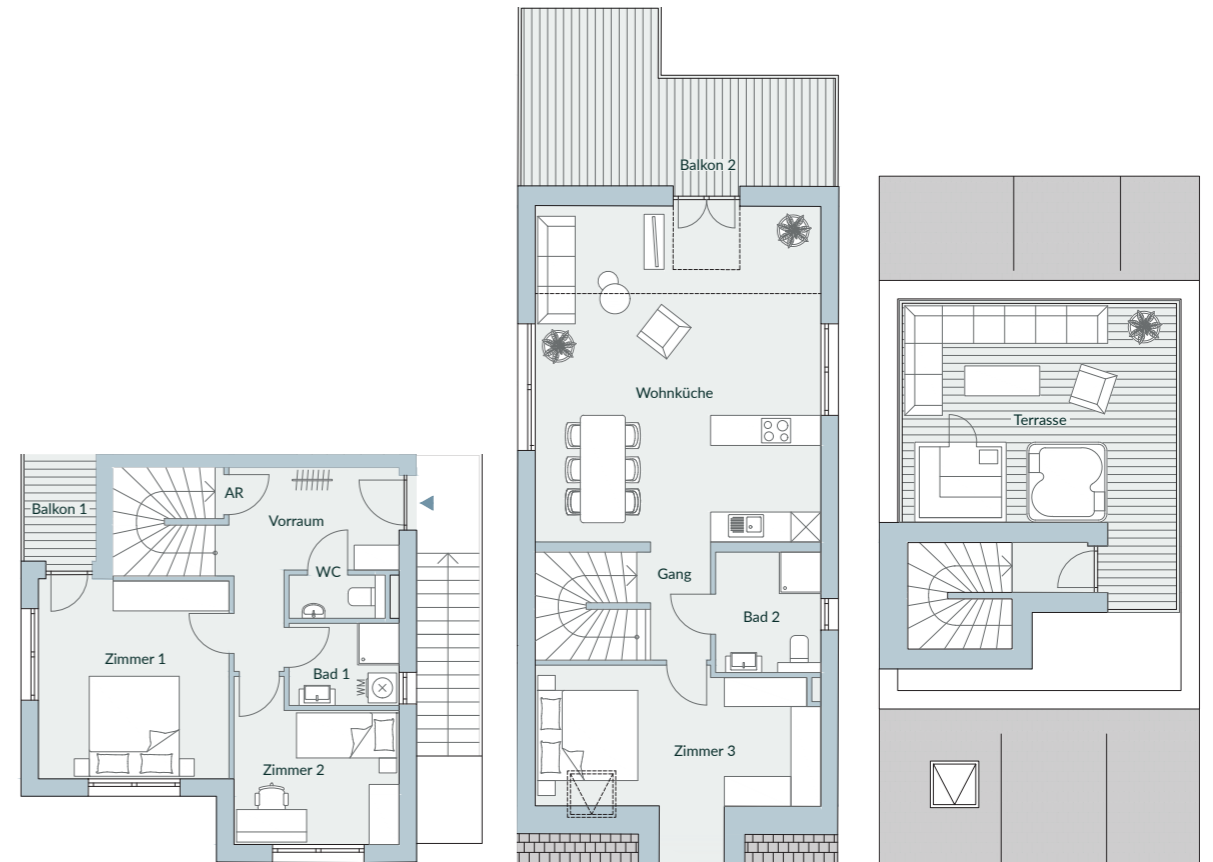


2. Obergeschoss

Vorraum	4,30 m ²	Balkon 2	6,52 m ²
Abstellraum 1	2,00 m ²	Abstellraum 2	2,23 m ²
WC 1	2,07 m ²	Gang 2	4,86 m ²
Zimmer 1	10,91 m ²	WC 2	1,29 m ²
Gang 1	5,36 m ²	Zimmer 3	11,20 m ²
Bad 1	6,15 m ²	Bad 2	4,06 m ²
Zimmer 2	11,43 m ²	Zimmer 4	19,55 m ²
Balkon 1	4,20 m ²	Balkon 3	6,52 m ²
Wohnküche	43,13 m ²	Technik	15,75 m ²



SPEISINGER STRASSE 124 · TOP 03 · Wohnfläche 108,58 m² · Freiflächen 47,28 m²



2. Obergeschoss

Dachgeschoss

Dachterrasse

Vorraum	9,24 m ²	Zimmer 3	21,67 m ²
Abstellraum	2,23 m ²	Wohnküche	38,72 m ²
WC	1,66 m ²	Balkon 2	17,11 m ²
Bad 1	3,61 m ²	Terrasse	27,01 m ²
Zimmer 1	15,16 m ²		
Balkon 1	3,16 m ²		
Zimmer 2	9,54 m ²		
Gang	2,83 m ²		
Bad 2	5,07 m ²		





DIE AUSSTATTUNG

Das Projekt wird in Massivbauweise errichtet und es wird sehr viel Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt.

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





Keller, Rohbau & Wandaufbau

Die Maba NORMALBETON- und ZIEGELIT Vollwände sind industriell vorgefertigte großformatige plattenförmige Vollfertigteile aus Normalbeton bzw. aus Ziegelsplitt-Leichtbeton. Die geschoßhohen Wandelemente werden als tragende und/oder aussteifende Außen- und Innenwände in weiten Bereichen des Hochbaus eingesetzt.

Die standardisierten Fertigteile werden gemäß Typenstatik nach Eurocode unter kontrollierten Bedingungen im Werk produziert. ZIEGELIT® ist vom IBO als umweltfreundlicher Baustoff zertifiziert und im baubook gelistet.

KG - EG

Außenwände 15 cm Stahlbeton, Betongüte: C35/45/B4, mit 20 cm Dämmung

Unterirdische Wände (Speisinger Str.) 15 cm Stahlbeton, Betongüte: C35/45/B4, mit 10 cm Dämmung

Wände (zwischen Gebäude) 2x 15 cm Stahlbeton, Betongüte: C35/45/B4, mit Weichfaserplatte

Innenwände (Tragend) 20 cm Stahlbeton Betongüte: C30/37/XC2

1.OG- DG

Außenwände 15-20 cm Ziegelit, mit 20 cm Dämmung

Innenwände (Tragend) 20 cm Ziegelit oder 20 cm Stahlbeton, Betongüte: C30/37/XC2

Wohnungstrennwand (Tragend) 20 cm Ziegelit, mit Trittschalldämmung

Fenster, Türen & Böden

Eingangstüre	Aluprof, Vollbautüre RC2-RC3, Farbe: Greige
Innentüren	Kunex, Kristal, Zargenbündig, Farbe: Weiß
Fenster	Kunststoff- ALU Fenster, Fa. Rehau, Synego Alu Top 80, Innen weiß/ außen Greige
Parkettboden	Inku, Landhausdiele Homeline, 220x18x1,4, Farbe: Eiche Rustikal geölt
Feinsteinzeug Eingang/WC	Marazzi, System N, 60x60cm, 60x30cm, Farbe: Bianco
Feinsteinzeug Badezimmer	Marazzi, System N, 60x60cm, 60x30cm, Farbe: Grigio Chiaro

Heizung & Elektrik

Heizung/Warmwasser	Luftwärmepumpe Fußbodenheizung in allen Räumen
---------------------------	---

Sanitär

Waschtisch	Laufen, Kartell, Farbe: Weiß
Handwaschbecken	Laufen, Kartell, Farbe: Weiß
WC	Laufen, Kartell, Farbe: Weiß
Armaturen	Grohe, Essence, Farbe: Chrom
Badewanne	Villeroy & Boch, Avento Duo, Farbe: Weiß
Badewannen-Armatur	Grohe, Essence, Farbe: Chrom
Duschrinne	Geberit, Cleanline

TV & Internet

Taster/ Elektrik	Farbe: Weiß
TV & Internet	A1 Telekom

Außenanlagen

Terrassen & Balkonbeläge	Marazzi, Kilkenny Bold, 50x50, Farbe: Sand/Beige/Grau
Zäune	Guardi, Doppelstabmatte, Farbe: Greige
Geländer	Winnox, Glasgeländer

Allgemeine Hinweise

Projektentwickler: MACH13 Immobilien GmbH

MACH13 Immobilien GmbH behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern. MACH13 Immobilien GmbH weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Baubeschreibung und gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen sowie insbesondere aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann. In den Pläne dargestellten Möblierungen sind als Vorschläge anzusehen und in der Leistung der MACH13 Immobilien GmbH nicht enthalten. Die Geschosspläne sind auf dem Stand der Baueinreichung. Grundrissänderungen sind auf Grund von Statik, Haustechnik, Elektrotechnik und Elektroversorgungsunternehmen möglich. Änderungen der Pläne, Wohnungsgrößen, Bauausführung und Ausstattung sowie Druckfehler vorbehalten. Alle Bilder sind Symbolbilder.



Speisinger Straße 122-124

1130 WIEN

WohnQuelle GmbH

Martin-Gusinde-Gasse 5 — 2344 Maria Enzersdorf — T: 0664 2318300 — E: office@wohnquelle.at — W: www.wohnquelle.at