

# THEO<sub>s</sub>

WILLKOMMEN IM PARK.



## 14., SPALLARTGASSE 19 / STIEGE 1 / TOP 92

Auf dem zentral gelegenen, großzügigen Areal in Wien Breitensee, das vormals zur Theodor-Körner-Kaserne gehörte, entsteht ein modernes Wohnquartier mit besonderem Highlight: Das Parkgelände mit seinem alten Baumbestand aus der Gründerzeit konnte bewahrt werden – eine Oase der Entspannung mit Vogelgezwitscher mitten in Wien Breitensee.

Die immo 360 grad gmbh realisiert hier mit dem renommierten Wiener Architekturbüro BWM Architekten 59 hochwertige freifinanzierte Eigentumswohnungen. Die exklusiven Apartments sind mit durchdachten Grundrissen (1 - 4 Zimmer) und einer hochwertigen Ausstattung geplant – ein perfektes Angebot für anspruchsvolle Singles, Paare und Familien.

Eine besondere Großzügigkeit bieten lichte Raumhöhen von bis zu 2,65 m in den Wohnräumen. Im Erdgeschoß liegt außerdem eine flexibel nutzbare Gewerbefläche, die sich hervorragend als Ordination, Büro oder Atelier eignet.

Alle Wohnungen verfügen über individuelle Freiräume als Loggien, Balkone oder Terrassen. Deren Brüstungen betonen als horizontale Bänder die klare Form des Baukörpers. Unregelmäßig angeordnete Verschattungselemente lockern dabei das Fassadenbild auf und verleihen ihm Tiefe. Die Stiegehäuser erhalten durch große Fenster viel Tageslicht für eine angenehme und freundliche Atmosphäre. Ein ruhiger begrünter Innenhof mit Kleinkinderspielbereich und Aufenthaltszonen ergänzt den bauplatzübergreifenden Park.

**14., SPALLARTGASSE 19  
STIEGE 1 / TOP 92 / 10. OG**

3 Zimmer

Wohnnutzfläche ca. 91,80 m<sup>2</sup>

inklusive Loggia ca. 4,14 m<sup>2</sup>

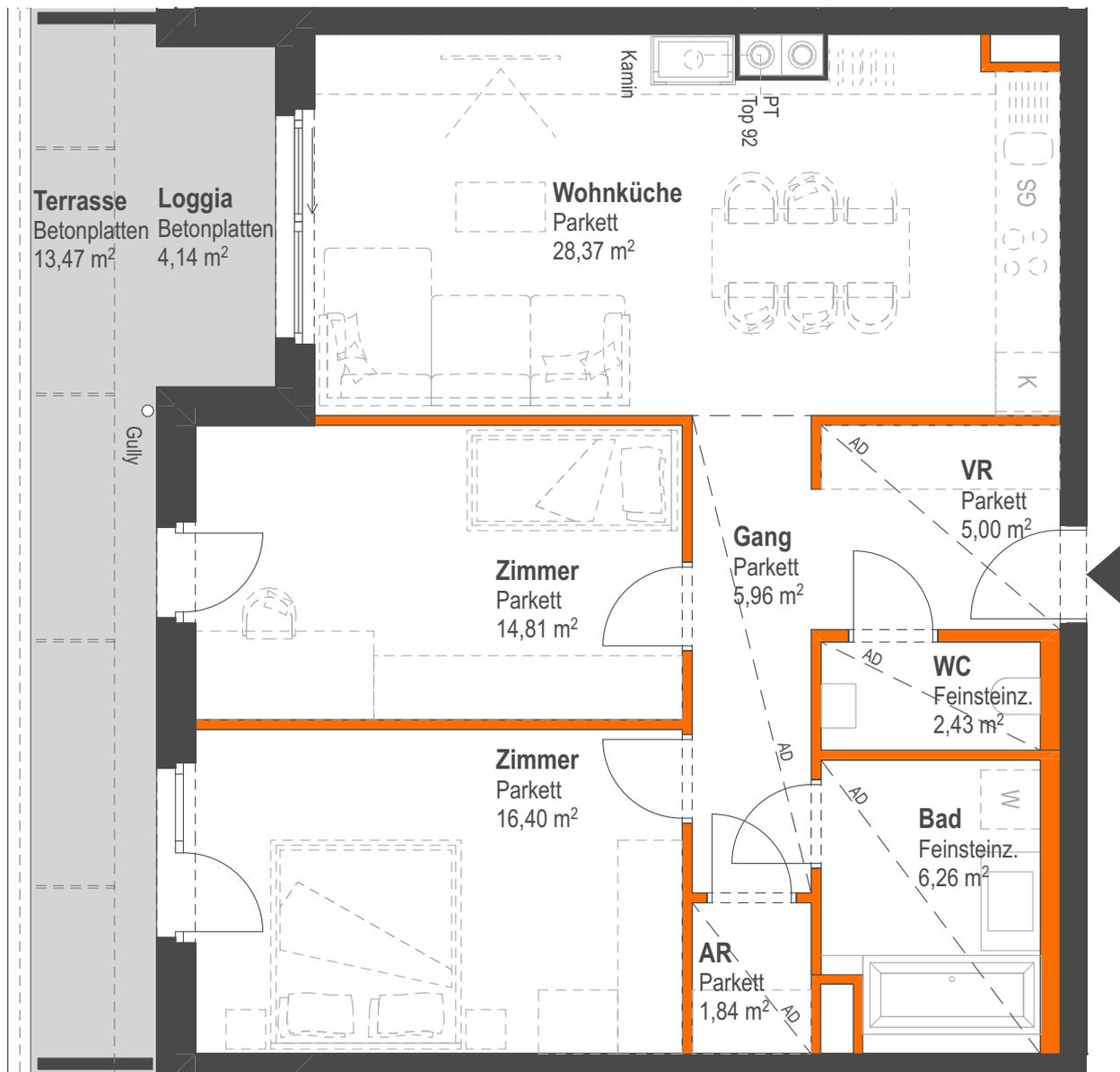
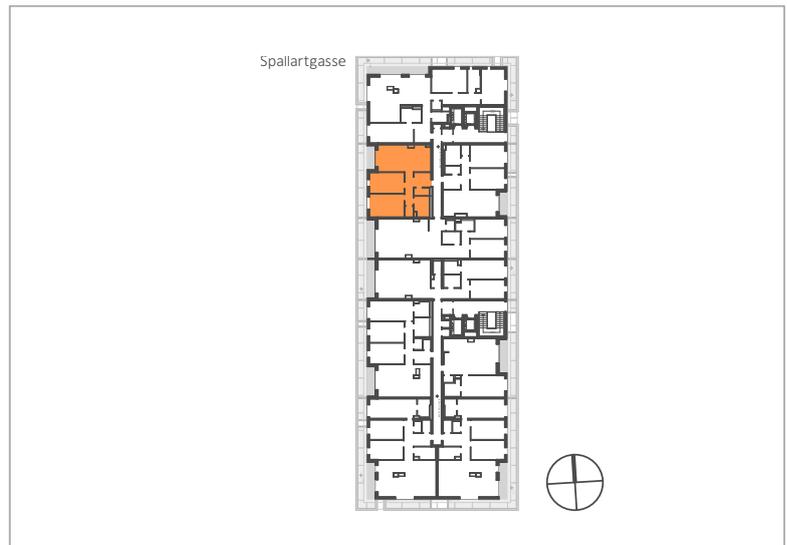
Terrasse ca. 13,52 m<sup>2</sup>

Kaufpreis € 672.000

Bruttoentgelt monatl. € 267,24

Fertigstellung Fertiggestellt

HWB (kWh/m<sup>2</sup>a) 24,4 fGEE : 0,74





Parkett Scheucher



Fliesen Imola



Grohe

## QUALITÄT OHNE KOMPROMISSE

Hier finden Sie Informationen zur Standardausstattung.  
Gerne beraten wir Sie bei Sonderwünschen.

### Parkett

Scheucher BILAflor 500  
Eiche gestreift Tenseo Classico  
Nutzschicht 3,6 mm

### Fliesen

Imola Ceramica Micron 2.0  
Beige | 30 cm x 60 cm

### Zimmertüren

Dana Euroba -  
wandflächenbündige  
Zimmertüren und Zargen

### Schalter- und Steckdosenserie

Legrand Niloe Step

### Sanitärkeramik

Laufen Pro

### Armaturen

Grohe Eurodisc

### Badheizkörper

Vogel & Noot | weiß

### Badewanne

Laufen Pro 180 cm  
mit Glasabtrennung

### Außenliegender Sonnenschutz

elektrisch betriebene Raffstores  
Valetta RA80M | hellbeige

### Fußbodenheizung

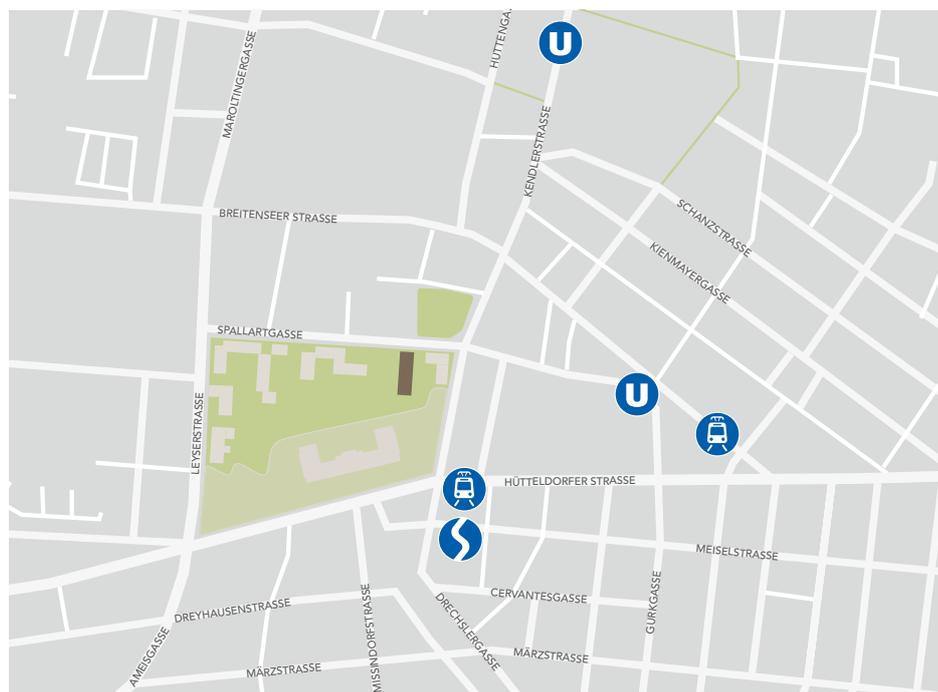
inkl. Antemperierungsfunktion  
für angenehmen Wohnkomfort zu  
jeder Jahreszeit

### Kamin

Anschlussmöglichkeit vorhanden

### Klimaanlage

Grundinstallationen  
anschlussfertig vorbereitet



## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Beste Wohnqualität im Grünen – ganz zentral. 15.000 m<sup>2</sup> Grünfläche vor der Tür bieten sich als Verlängerung der privaten Freiflächen und Oase der Entspannung an.

Mit einer optimalen Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr (U3-Station Hütteldorfer Straße, Schnellbahnlinie S45, Bus- und Straßenbahnlinien) sind sowohl das Zentrum von Wien wie auch der Stadtrand bestens erreichbar.

Der Individualverkehr führt entweder über die Stadtausfahrt A1 in den Westen, an Schönbrunn vorbei zur Südautobahn oder über die Stadtautobahn A23 in den Norden.

Infrastrukturell ist der Standort ebenfalls perfekt erschlossen. In unmittelbarer Nähe liegen Schulen, Kindergärten, Nahversorger, Ärzte und Apotheken.

**HABEN SIE FRAGEN?  
GERNE BERATEN WIR  
SIE PERSÖNLICH**

**immo 360 grad gmbh**

1080 Wien | Feldgasse 8  
Tel. +43 1 401 57 130  
wohnen@immo-360.at  
immo-360.at | THEOs.at

