



360°

# THEO<sub>s</sub>

WILLKOMMEN IM PARK.



## 14., SPALLARTGASSE 23 / TOP 111

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 driendl\*architects 43 hochwertige freifinanzierte Eigentumswohnungen. Die exklusiven Apartments sind mit durchdachten Grundrissen (1 - 5 Zimmer) und einer hochwertigen Ausstattung geplant – ein perfektes Angebot für anspruchsvolle Singles, Paare und Familien.

Im Erdgeschoß ist ein Kindergarten mit direktem Gartenzugang untergebracht.

Alle Wohnungen verfügen über individuelle Freiräume als Loggien, Balkone oder Terrassen. Die konsequent umgesetzte modern-elegante Architektursprache mit Sichtbeton, viel Glas und Messingakzenten und fließende Übergänge von Innen- und Außenraum verleihen dem Gebäude seinen unverwechselbaren Charakter. Eine besondere Großzügigkeit bieten lichte Raumhöhen von bis zu 2,70 m in den Wohnräumen.

Repräsentative Foyers empfangen Bewohner wie Besucher und bilden wertvolle Kommunikationszonen. Lichtdurchflutete Stiegenhäuser sorgen jederzeit für eine angenehme und freundliche Atmosphäre.

## 14., SPALLARTGASSE 23 TOP 111 / 7 OG

3 Zimmer

Wohnnutzfläche ca. 101,16 m<sup>2</sup>

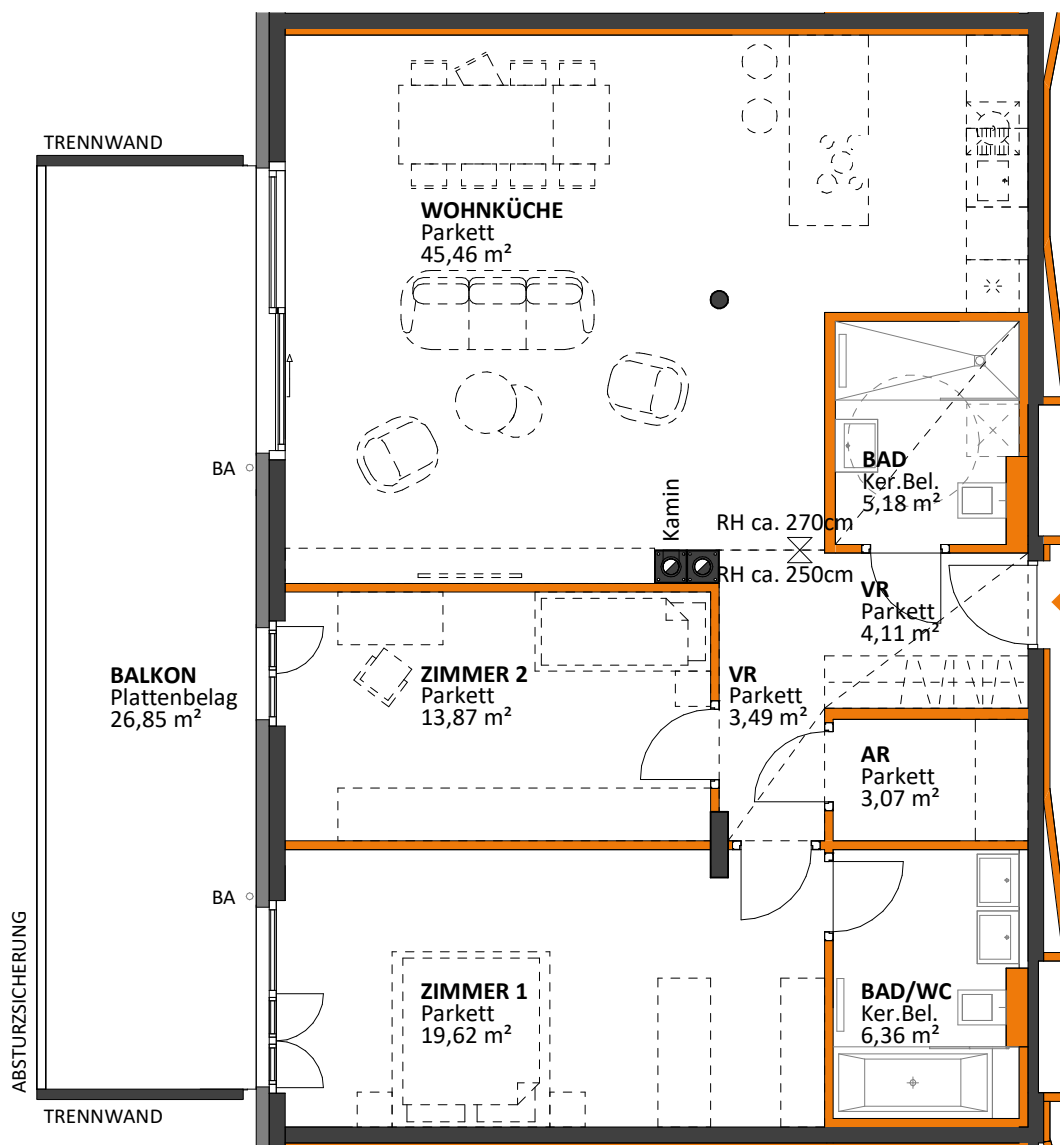
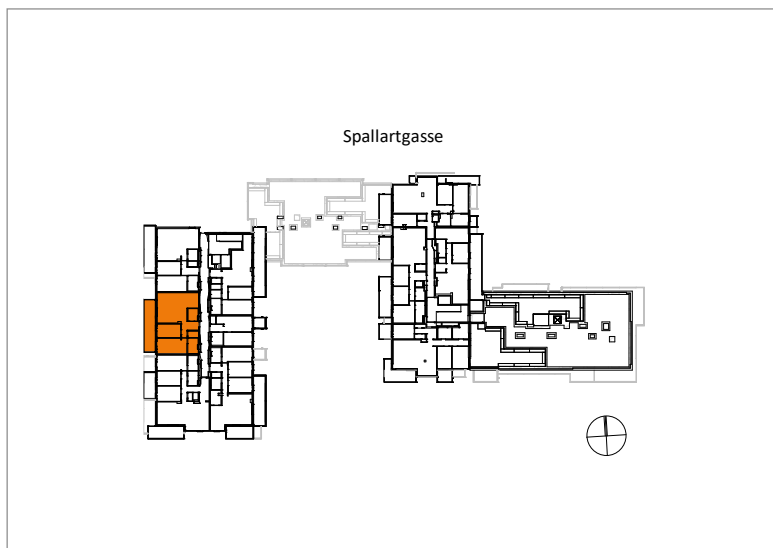
Balkon ca. 26,85 m<sup>2</sup>

Kaufpreis € 778.800

Bruttoentgelt monatl. € 322,34

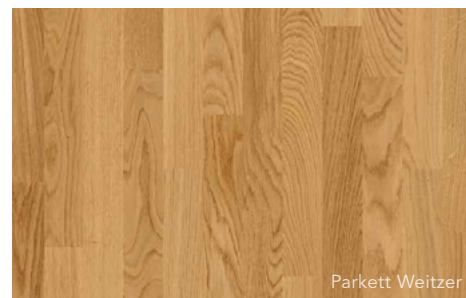
Fertigstellung Herbst 2022

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





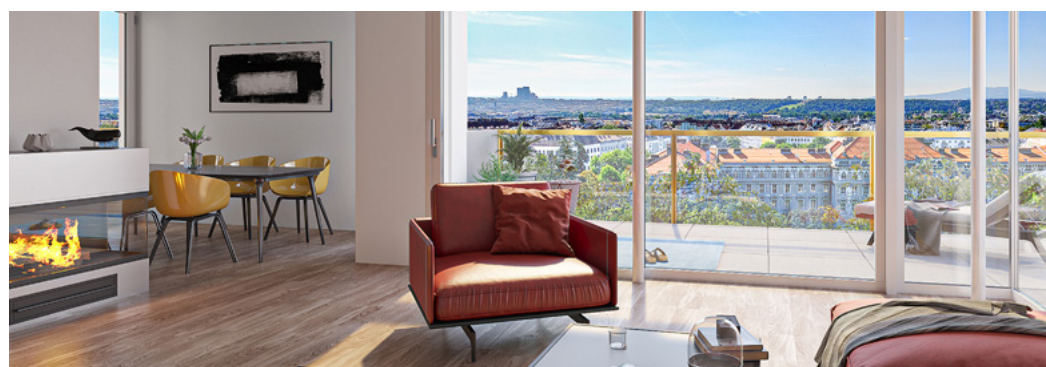
Fliesen Imola



Parkett Weitzer



Grohe



## QUALITÄT OHNE KOMPROMISSE

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

### Parkett

Weitzer Eiche Natur ruhig  
Nutzschicht 3,6 cm

### Fliesen

Imola Ceramica Micron 2.0  
Beige | 30 cm x 60 cm

### Zimmertüren

Dana Euroba -  
wandflächenbündige  
Zimmertüren und Holzzargen

### Schalter- und Steckdosenserie

Berker S1

### Sanitärkeramik

Laufen Pro

### Armaturen

Grohe Essence

### Badheizkörper

GC Cosmo | weiß

### Badewanne

Laufen Pro 180 cm  
mit Glasabtrennung

### Dusche

bodenebene Dusche mit  
Glas-Duschabtrennung und  
Regendusche von Grohe

### Außenliegender Sonnenschutz

elektrisch betriebene Raffstores  
Cetta 80 | Farbe: Bronze

### Fußbodenheizung

inkl. Antemperierungsfunktion  
für angenehmen Wohnkomfort zu  
jeder Jahreszeit

### Kamin

Anschlussmöglichkeit vorbereitet

### 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 Südbahn 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

