

## Urban wohnen, naturverbunden leben – Erstbezug mit Garten



**Objektnummer: 25438**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Leystraße                               |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2023                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 85,30 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 2                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 13,38 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 638.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien

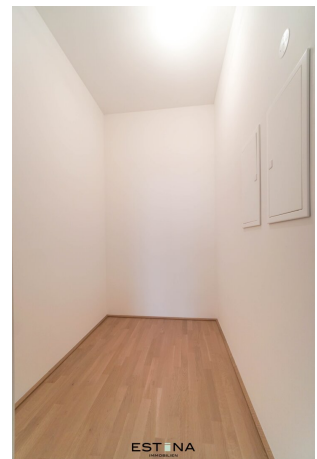
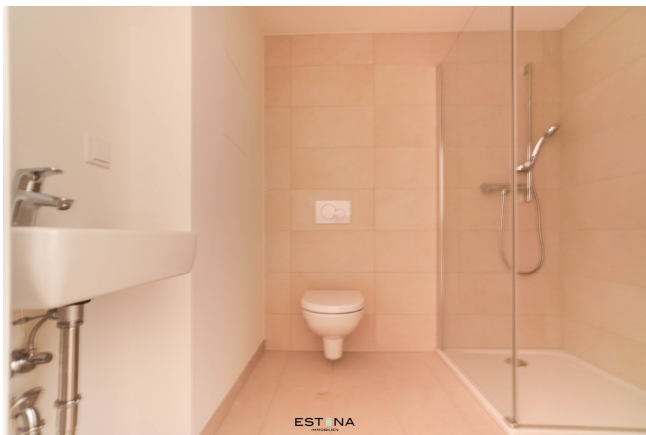
H +43 676 331 85 44

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



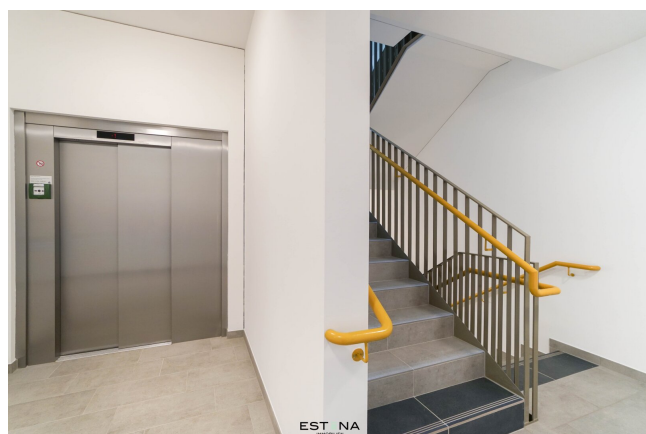






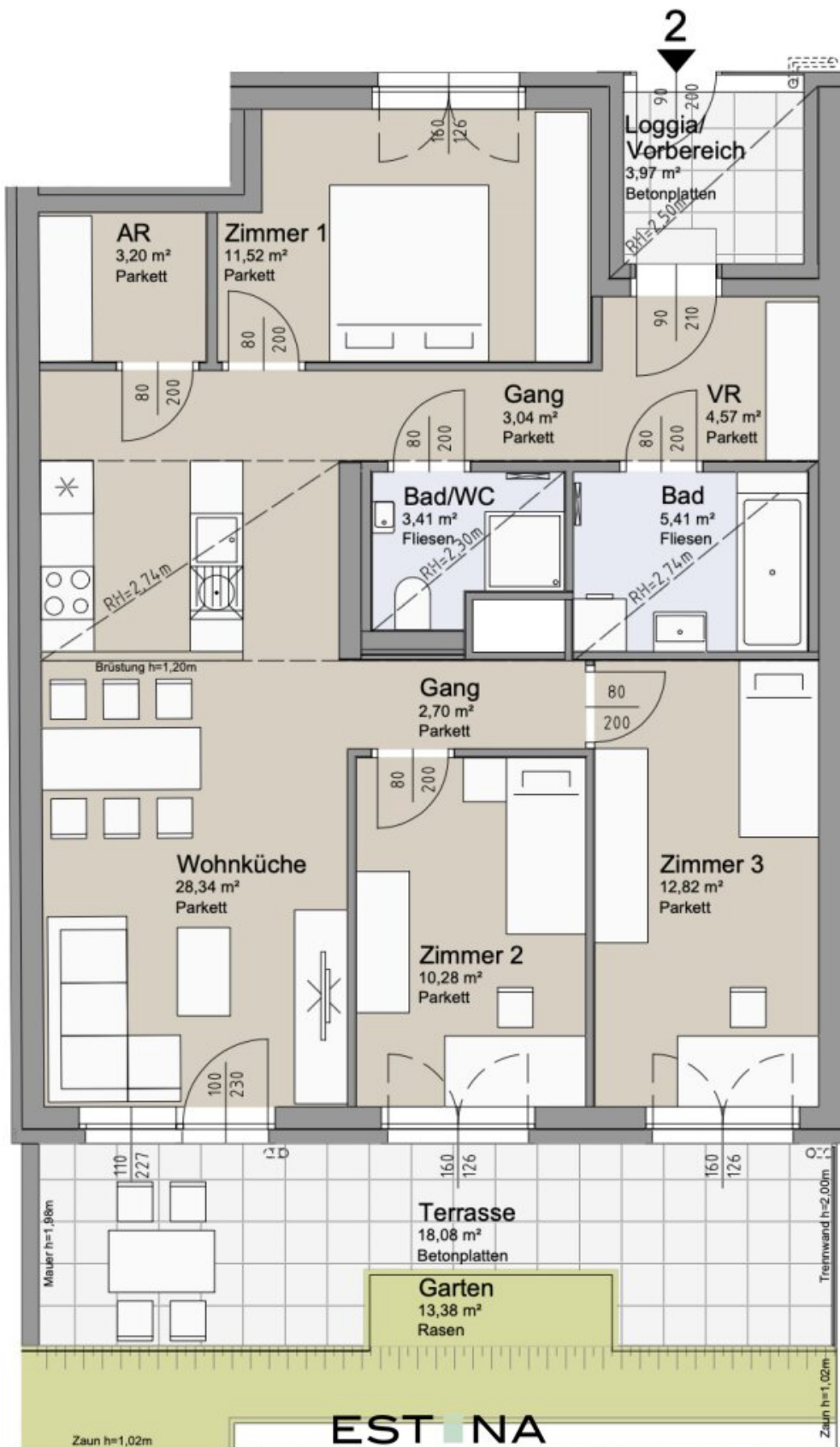












# Objektbeschreibung

Zwischen **Donaukanal, Augarten und Donauinsel**, wo der **kreative Spirit der Leopoldstadt** sanft in die **grüne Gelassenheit** des 20. Bezirks übergeht, wartet ein **Zuhause für Menschen mit Stil, Bewusstsein und Sinn für das Wesentliche: SOLEY**.

Hier verschmelzen **durchdachte Architektur, ökologische Verantwortung** und **urbane Lebensqualität** zu einem Ort, der nicht nur Raum bietet – sondern Haltung zeigt. Ob **Spaziergänge am Donauufer, Bio-Shopping am Volkertmarkt** oder **Afterwork am Donaukanal – SOLEY** ist ein Lebensraum für **urbane Individualist:innen** – im **angesagten Nordbahnhofviertel**, das sich neu erfindet, und doch mit der entspannten Leichtigkeit eines echten **Rückzugsorts**.

Ein Projekt **für alle, die das Leben lieben** – und es bewusst gestalten wollen.

## Highlights auf einen Blick:

- 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit **Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten**
- **Helle Räume, hochwertige Materialien und modernes Design**
- **Gemeinschaftsräume, Fitnessraum, Tiefgarage mit E-Ladevorbereitung**
- **Spielräume für Kinder, eigener Kinderspielplatz, Fahrradabstellräume**
- **Photovoltaikanlage mit Speichermedium**
- **Grundwasserwärmepumpe**
- **Bauteilaktivierung (Kühlung)**

Die angeführten Fotos sind Beispielbilder einer bereits fertiggestellten Wohnung oder KI Visualisierung im Projekt.

## Raumaufteilung:

- geräumiger Vorraum
- offene Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und Garten
- 3 Schlafzimmer, 2 davon mit Zugang zur Terrasse und Garten
- 2 Badezimmer mit Badewanne oder Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- Abstellraum

- Loggia/Terrasse/Garten

### **Lage und Infrastruktur:**

**SOLEY** liegt in einem Viertel, das gerade leise laut wird: dem **Nordbahnhofviertel** – einem der spannendsten Stadträume Wiens. Hier trifft urbane Dynamik auf grüne Rückzugsorte, Baugruppen auf Bioläden, kreative Studios auf charmante Cafés.

Nur wenige Fahrradminuten entfernt: der weitläufige **Augarten** – ideal für Morgenrunden, Picknicks oder einen Kaffee unter Kastanien. Der **Donaukanal** und die **Donauinsel** laden zum Radeln, Joggen oder Sundowner-Trinken ein. **Und gleich ums Eck: die Parkanlage Nordbahnhof „Freie Mitte“** – mit weiten Wiesen, alten Bäumen, Spiel- und Sportflächen eine grüne Oase inmitten der Stadt. Der naturnahe Charakter der „**Freien Mitte**“ bietet einen stillen Gegenpol zum urbanen Leben – perfekt für Bewegung, Entschleunigung oder einfach ein Picknick im Gras.

Der **Volkertmarkt** versorgt dich mit regionalem Gemüse, Bio-Käse und handgemachter Pasta – alles, was das Herz urbaner Feinschmecker:innen begehrt.

Und auch in Sachen Mobilität bleibt kein Wunsch offen: Die **S-Bahn-Station Traisengasse** ist in rund 5 Minuten zu Fuß erreichbar, die **U6-Station Dresdner Straße** ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Dazu verbinden die **Straßenbahnlinie 2** sowie die **Buslinien 5A und 11A** das Viertel bequem mit allen Himmelsrichtungen. Wer doch einmal das Auto nimmt, ist dank der nahen **Nordbrücke** rasch am Gürtel oder auf der **Donauuferautobahn**.

### **Kosten:**

Kaufpreis: € 638.000,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 661.000,- für Endnutzer)

Provisionsfrei für den Käufer!

Ein Stellplatz um € 38.000,- kann zusätzlich gekauft werden.

### **Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.