

## **Urban wohnen, grün genießen – Erdgeschosswohnung mit Garten - provisionsfrei**



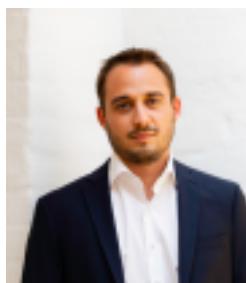
**Objektnummer: 25633**

**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:	90,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	13,78 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	698.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

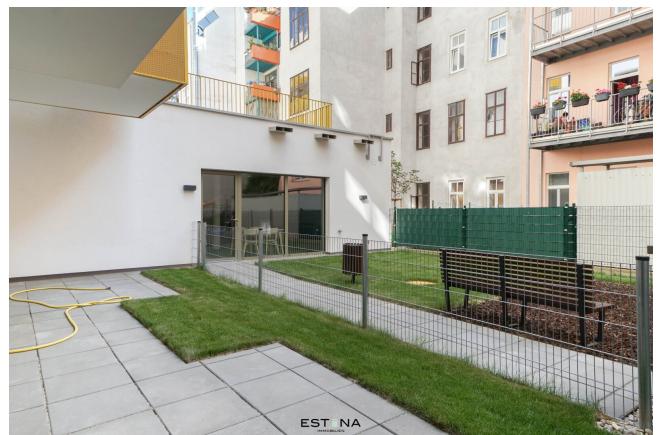


**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien

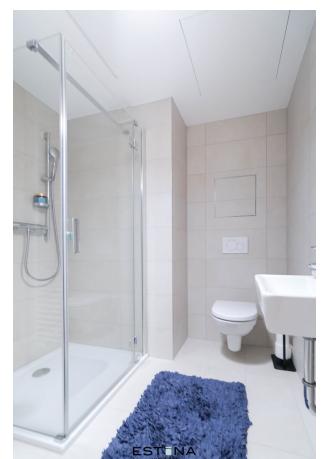
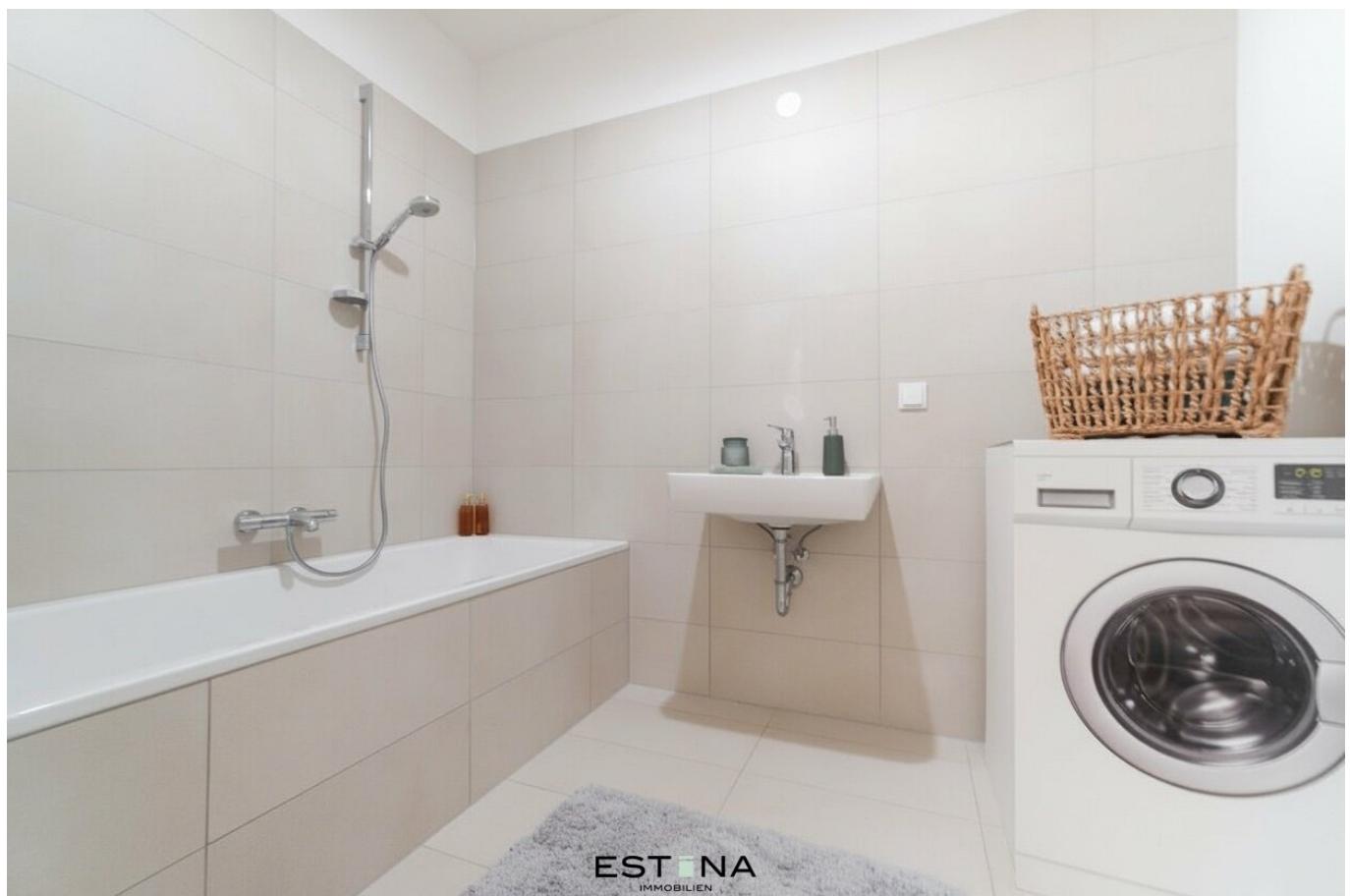
H +43 676 331 85 44

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

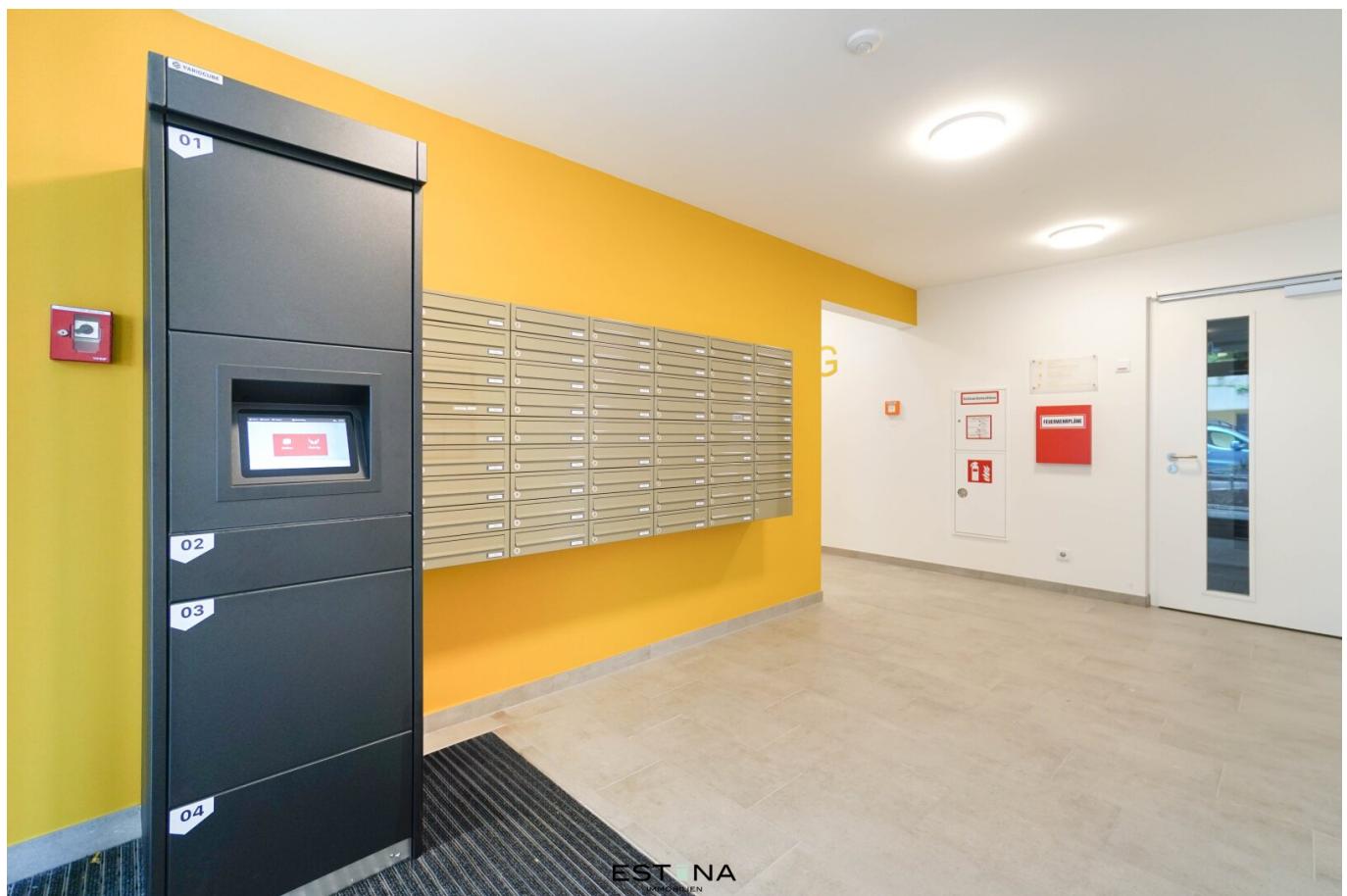






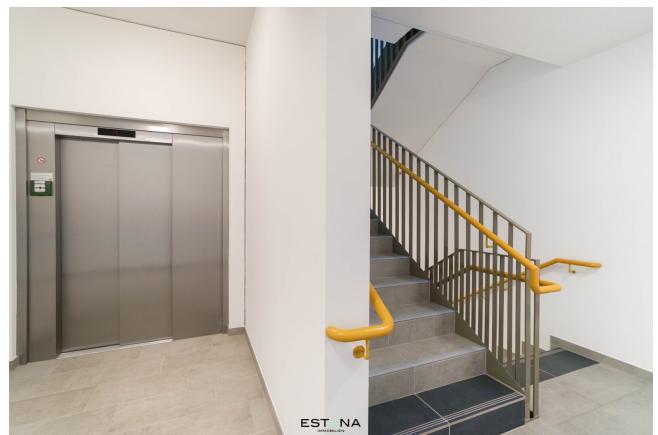


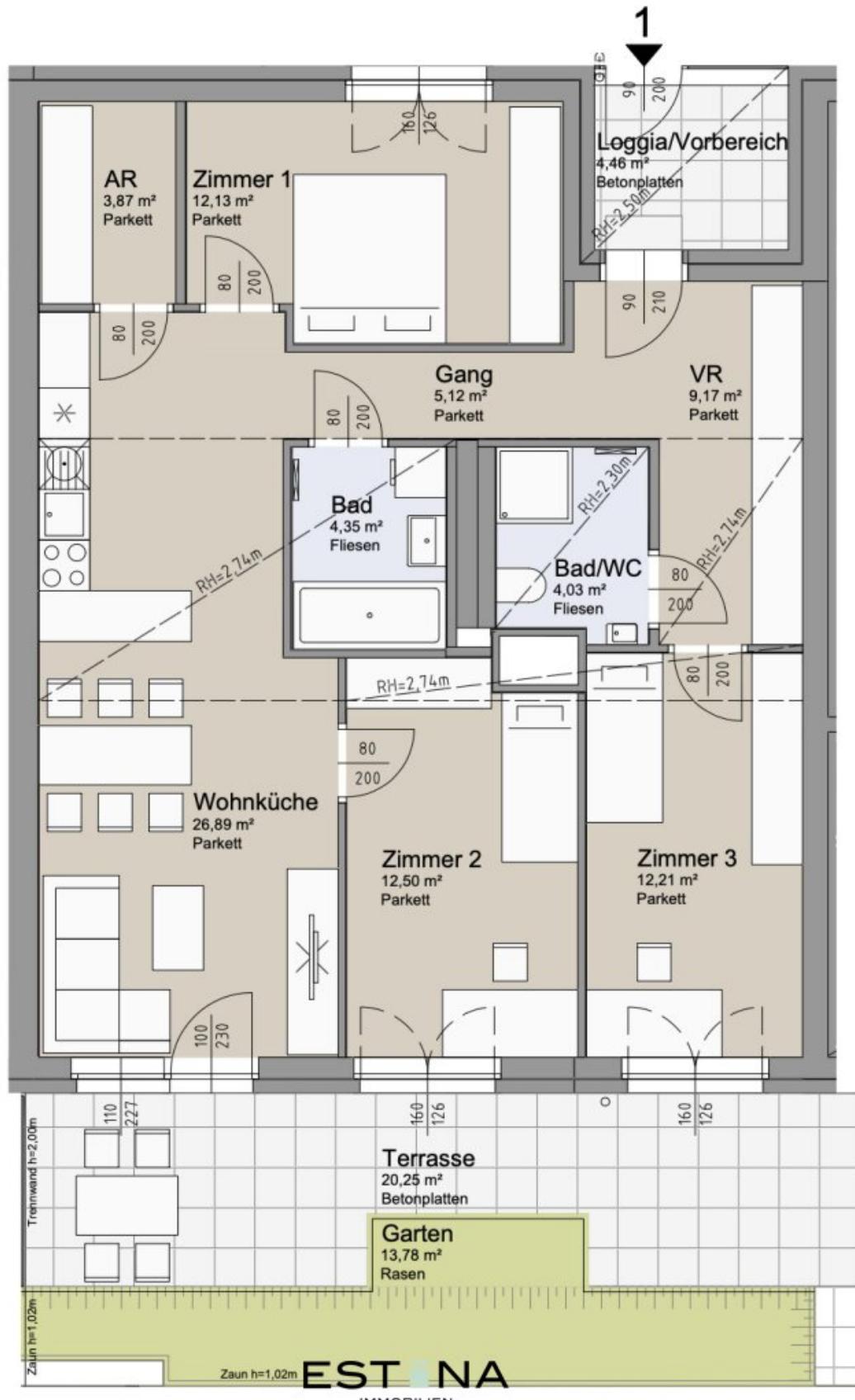






ESTNA  
IMMOBILIEN





# 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 Nordbahnviertel**, 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 großzügige Schlafzimmer
- 2 Badezimmer (Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss), (Dusche,

Waschbecken und Toilette)

- Abstellraum
- Terrasse/Garten

#### **Lage und Infrastruktur:**

**SOLEY** liegt in einem Viertel, das gerade leise laut wird: dem **Nordbahnhviertel** – 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 begeht.

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 Jägerstraße** ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Dazu verbinden die **Straßenbahnenlinie 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: € 640.500,00 exkl. 20% USt. für Anleger (€ 698.000,- für Endnutzer)

Provisionsfrei für den Käufer!

#### **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**.