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:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:90,30 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 1
Terrassen: 1

Garten: 13,78 m²

Heizwärmebedarf: B 28,90 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,69 **Kaufpreis:**698.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

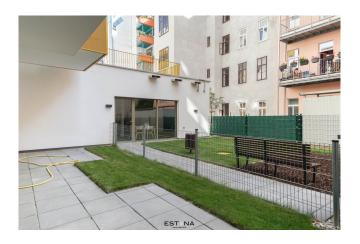
ESTINA Immobilien GmbH Heinrichsgasse 4/12 1010 Wien

H +43 676 331 85 44

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















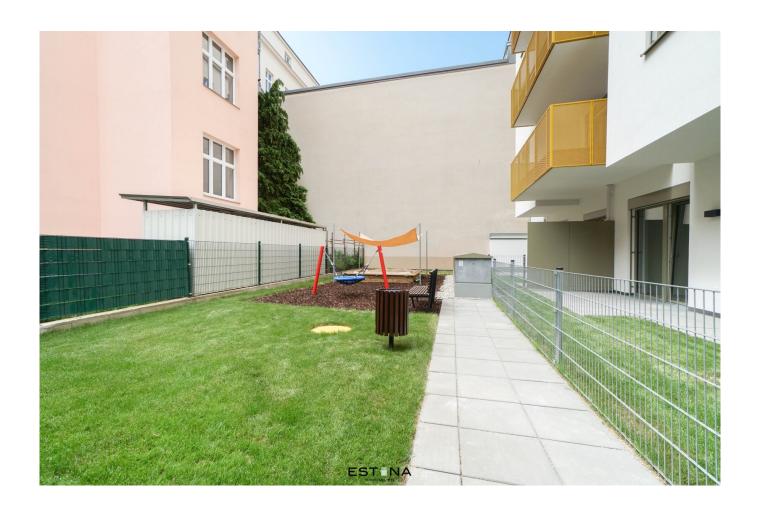


















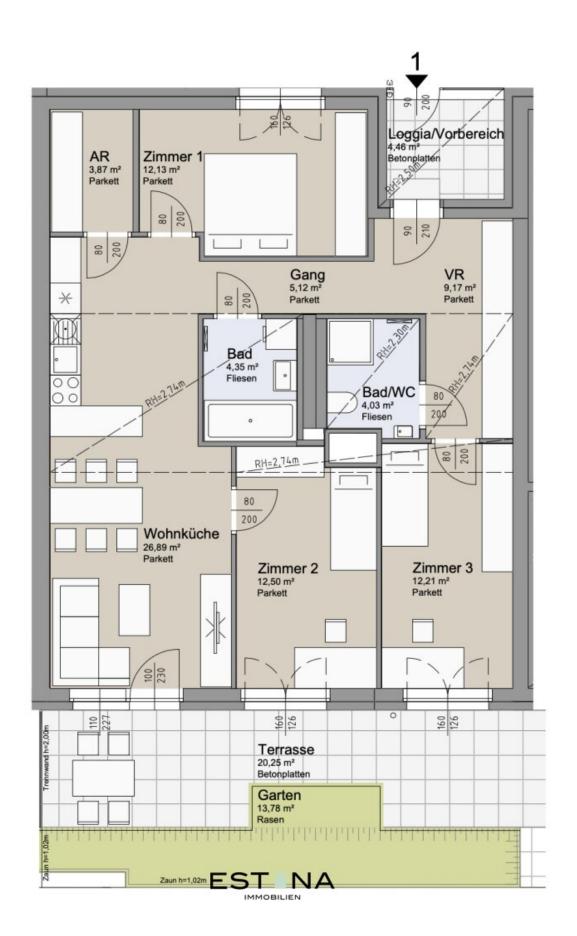












Objektbeschreibung

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 **Nordbahnviertel** – 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 Jägerstraße** 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: € 658.500,00 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.**