

Aufleben – Ihre Chance auf nachhaltige Wertentwicklung



Objektnummer: 26579

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leebgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	33,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	194.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



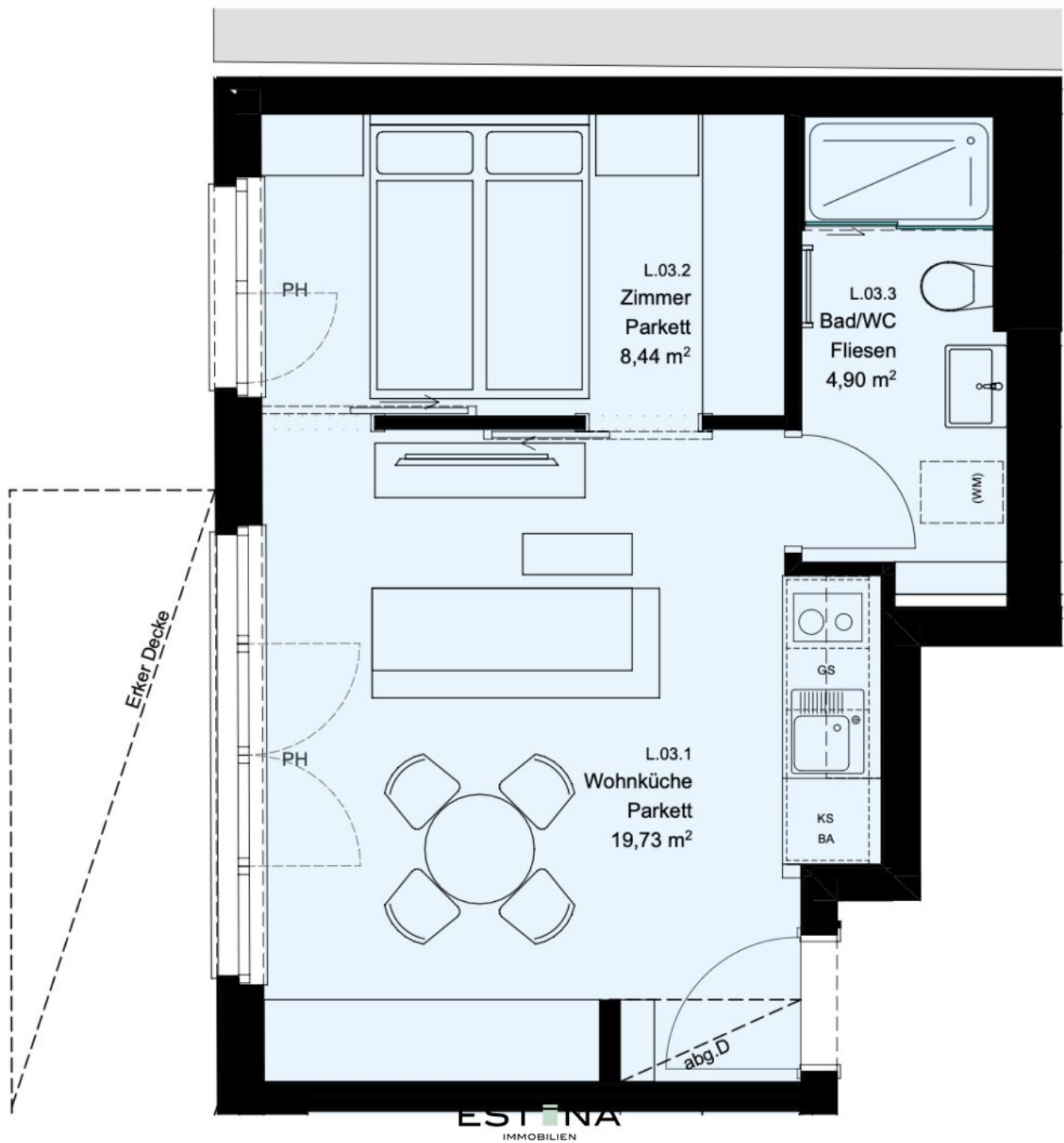
Johanna Obkircher

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 316 37 08







Objektbeschreibung

Der Projektname ist Programm: **AUFLEEBEN** verbindet modernes Wohnen mit nachhaltigem Mehrwert. Die Wohnungen bieten optimale Voraussetzungen – sowohl für die Eigennutzung als auch als **attraktive Anlageimmobilie** – und schaffen den perfekten Rahmen für Ihr zukünftiges Zuhause.

Ein Teil des Projekts ermöglicht – unter bestimmten Voraussetzungen – eine **kurzfristige Vermietung**, etwa über Plattformen wie Airbnb. In Anbetracht der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen stellt dies eine seltene Gelegenheit dar, die sich besonders für Anleger als äußerst interessant erweist.

Projektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse zwischen der Inzersdorfer Straße und der Laxenburger Straße, mitten im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks, entsteht derzeit ein hochwertiges Neubauprojekt.

Das Wohnprojekt umfasst **52 moderne Wohneinheiten**, verteilt auf zwei Gebäude. Alle Wohnungen verfügen über durchdachte, effiziente Grundrisse und sind **bereits mit neutralen weißen Einbauküchen** ausgestattet. Der Großteil der Einheiten bietet zusätzlich private Freiflächen wie **Balkone, Terrassen oder Gärten**.

Ausstattung & Nachhaltigkeit

Den Bewohnern stehen zahlreiche Allgemeinflächen zur Verfügung, darunter ein **Fahrradraum, Kinderwagenraum, Hobbyraum** sowie **Kellerabteile**. Eine **hauseigene Tiefgarage** rundet das Angebot ab.

Die Anbindung an das **Fernwärmenetz** in Kombination mit einer **Photovoltaikanlage am Dach** sorgt für energieeffizientes und kostenschonendes Wohnen. Bei der Umsetzung des Neubaus liegt der Fokus auf **Energieeffizienz** und **Wohnkomfort**:

- Vollwärmeschutzfassade mit niedrigem Heizwärmebedarf
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Isolierverglaste Fenster
- Klimaanlage in allen Dachgeschosswohnungen

- Teilweise elektrische Außenbeschattung
- Sicherheitseingangstüren
- Glasfaseranschluss

Projekt-Highlights auf einen Blick

- Ruhige, zentrale Lage nahe Paltramplatz
- Effiziente und moderne Wohnungsgrundrisse
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Fernwärme & Photovoltaik
- Tiefgarage sowie umfangreiche Gemeinschaftsräume
- Sehr gute Vermietbarkeit und langfristiges Wertsteigerungspotenzial

Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die **Straßenbahnlinie 11** ist in etwa **3 Gehminuten** erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zu mehreren U-Bahn-Linien (U1, U3) sowie zur S-Bahn. Ebenfalls in rund **3 Gehminuten** befindet sich die **Buslinie 7A**, während die **U1-Station Reumannplatz** in etwa **11 Minuten fußläufig** erreichbar ist. Zusätzlich steht mit der **Buslinie 65A** eine direkte Verbindung in Richtung **Wienerberg City** zur Verfügung.

Die **Nahversorgung** ist hervorragend: Ein **BILLA PLUS** liegt nur wenige Gehminuten entfernt, weitere Supermärkte und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung und decken den täglichen Bedarf komfortabel ab.

Für **Freizeit und Erholung** bieten der nahegelegene **Arthaberpark** sowie

der **Paltramplatz** attraktive Grünflächen. Das **Erholungsgebiet Wienerberg** ist in wenigen Stationen erreichbar, das beliebte **Amalienbad** in kurzer Fahrzeit.

Das **Columbus Center** sowie die **Fußgängerzone Favoritenstraße** sorgen für vielfältige Shopping-, Gastronomie- und Unterhaltungsmöglichkeiten. Auch die **Gesundheitsversorgung** ist bestens gegeben: Eine **Apotheke** befindet sich in fußläufiger Distanz, die **Klinik Favoriten** ist öffentlich sehr gut angebunden.

Abgerundet wird das Angebot durch die **familienfreundliche Umgebung**, die mit mehreren **Schulen und Bildungseinrichtungen** in der näheren Umgebung überzeugt.

*- Einige Bilder wurden mittels **Virtual Staging** aufbereitet, um das Einrichtungspotenzial der Räume zu visualisieren. Die Möblierung ist nicht im Kaufpreis enthalten. -*

Raumaufteilung:

- Wohnküche
- Schlafzimmer mit Platz für einen Kleiderschrank
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss

Kosten:

Kaufpreis: € 194.900,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 214.900,- für Endnutzer)

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Johanna Obkircher** unter **obkircher@estina.at** oder mobil unter **0676 316 37 08**.