Exklusive Gartenresidenz mit großzügiger Terrasse, Hobbykeller, Privatgarten und Pool



Objektnummer: 21877

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leschetitzkygasse 91
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	212,16 m²
Zimmer:	5
Bäder:	6
WC:	7
Terrassen:	1
Garten:	297,17 m²
Keller:	6,15 m²
Kaufpreis:	3.769.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion
3SI MAKLER

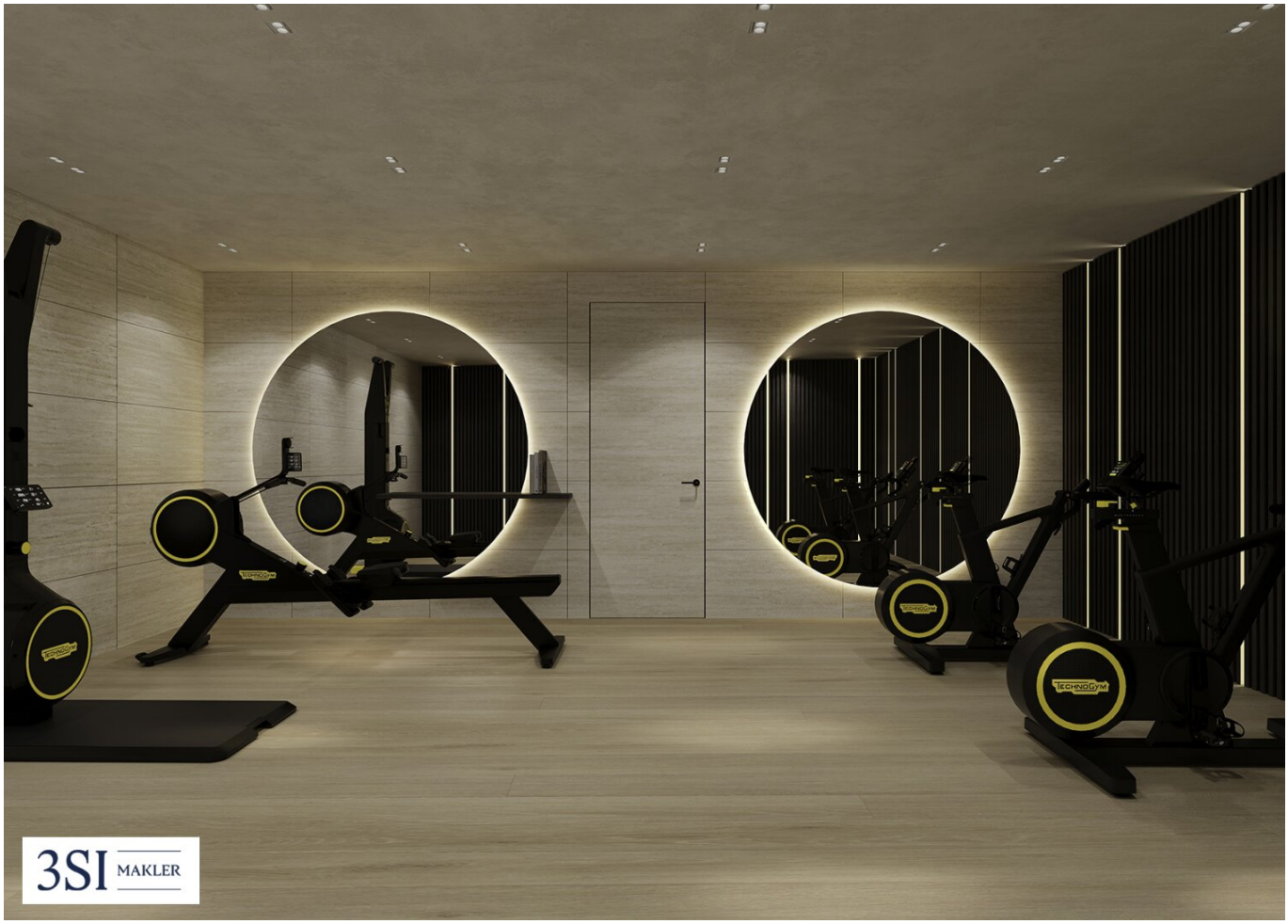

3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT
FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT
AUSTRIAN SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL

ÖGNI

DGNB

LESCHETITZKYGASSE 91

DGNB VORZERTIFIKAT IN GOLD FÜR NACHHALTIGE WOHNGEBÄUDE

Projektbewertung

Gesamterfüllungsgrad:	**66,8%**
Ökologische Qual.:	**64,5%**
Ökonomische Qual.:	**65,0%**
Sozial- Funktionale Qual.:	**74,5%**
Technische Qual.:	**58,2%**
Prozess Qual.:	**82,4%**
Standort Qual.:	**37,0%**

Die erreichte Bewertung beruht teilweise auf Absichtserklärungen des Bauherren und ist im Endzertifikat durch belastbare Nachweise zu belegen.

ÖGNI Auditor

3SI MAKLER

Antragsteller
TA Leschetitzkygasse 91 GmbH & Co KG

Standort
Leschetitzkygasse 91 A-1180 Wien

Bauherr
TA Leschetitzkygasse 91 GmbH & Co KG

Architekt
Hawlik Gerginski Architekten ZT GmbH

Aussteller
Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft

Mayerhofgasse 1 / Top 22 1040 Wien

Ausgestellt am
27.09.2024

Gültigkeit Vorzertifikat: 3 Jahre nach Ausstellung

Andreas Köttl
Präsident

ÄTSZERTIFIKAT

WWW.OGNI.AT

THE SUPERIOR

YOUR ULTIMATE LUXURY

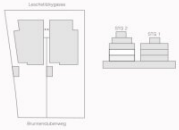
Top 1, Stiege 2

Wohnfläche	212,16
Terrasse	126,39
Nebengebäude	11,13
Garten & Gartenweg	297,17
Einlagerung	6,15
Sonstige Nutzungen	89,59

1-Vorraum	15,27
2-WC	2,08
3-Flur	3,86
4-Wohnküche	56,24
5-Zimmer	23,12
6-Bad	7,46
7-Zimmer	21,49
8-Bad	6,43
9-Abstellraum	30,16
10-Bad	9,41
11-Bad	10,49
12-WC	2,53
13-Flur	8,37
14-AR, Hauswirtschaftsraum	15,25
15-WC, Dusche	3,30
16-Abstellraum	7,83
17-Terrasse	126,39
18-Garten & Gartenweg	297,17

Die dargestellte Möblierung, einschließlich Sauna, Outdoorküche, Firesspeidüsen und Whirlpool, dient ausschließlich Illustrationszwecken und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Übersicht





Variante mit Sauna



3SI MAKLER

Mezza—Maiso

A3 | M 1:150

0 1 2 3 4m

THE SUPERIOR

YOUR ULTIMATE LUXURY

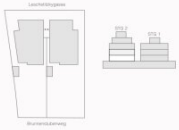
Top 1, Stiege 2-Untergeschoss
Sonstige Nutzungen

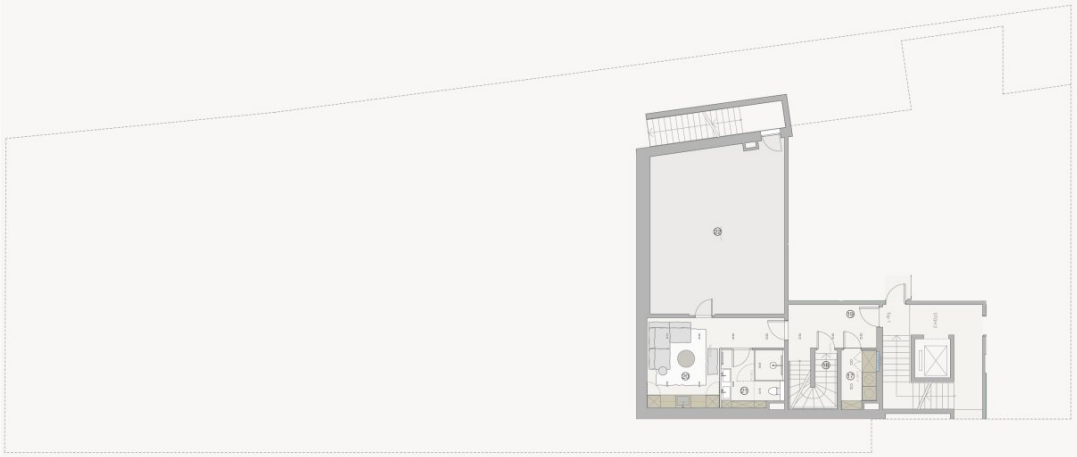
Wohnfläche	212,16
Terrasse	126,39
Nebengebäude	11,13
Garten & Gartenweg	297,17
Einlagerung	6,15
Sonstige Nutzungen	**89,59**

17-Waschküche	4,19
18-Abstellraum	2,79
19-Gang	8,86
20-Abstellraum	18,79
21-Bad	7,35
22-Abstellraum	47,61

Die dargestellte Möblierung, einschließlich Sauna, Outdoorküche, Fitnessgeräten und Whirlpool, dient ausschließlich Illustrationszwecken und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Übersicht





3SI MAKLER

Mezza – Maiso

A3 | M 1:150

0 1 2 3 4m

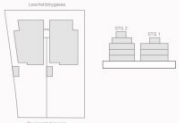
THE SUPERIOR

YOUR ULTIMATE LUXURY

Allgemeine Bereiche

1-Garage	
2-HKLS Beschichtung	56,59
3-Electro Beschichtung	11,83
4-Technik Pools	32,10

Übersicht





3SI MAKLER

Mezza—Maiso

A3 I M 1:150

THE SUPERIOR

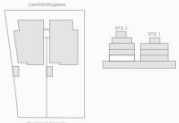
YOUR ULTIMATE LUXURY

Allgemeine Bereiche

1-Waschraum	3
2-WC	2,53
3-Fitness	28,85
4-AR	90,84

Die dargestellte Möblierung, einschließlich Sauna, Outdoorküche, Fitnessgeräten und Whirlpool, dient ausschließlich Illustrationszwecken und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Übersicht





3SI MAKLER

Mezza—Maiso

A3 | M 1:100
0 1 2 3m

Objektbeschreibung

11 luxuriöse Apartments

- 2 bis 5 Zimmer mit ca. 55 bis 225 m² Wohnfläche
- Großzügige Gärten, Terrassen und Balkone
- Wellness-Oasen mit Outdoor-Pools
- Fitnessraum
- Atemberaubender Ausblick auf das Lichtermeer Wiens
- PKW-Stellplätze
- Photovoltaikanlage
- Luftwärmepumpe

Hoch über Wien, in einer der begehrtesten Höhenlagen der Stadt, entsteht mit THE SUPERIOR eine außergewöhnliche Interpretation der klassischen Hangvilla. Straßenseitig zurückhaltend und präzise in die kleinteilige Umgebung eingefügt, zeigen sich talseitig zwei großzügige, elegant gestaffelte Baukörper mit weitem Blick über die Skyline und die umliegenden Hügel. Diese architektonische Dualität aus Diskretion und Großzügigkeit verleiht dem Projekt seine besondere Spannung.

Die Architektur versteht sich als Haltung. Die Erschließung erfolgt von oben, was für eine Hanglage bewusst ungewöhnlich gewählt wurde. Dieses Konzept ist ein klares Statement für Privatheit, Ruhe und Exklusivität. Elf individuelle Wohneinheiten entfalten sich über mehrere Ebenen, jede mit eigener Identität und sorgfältig kuratiertem Ausblick. Durch die versetzte Höhenstaffelung entstehen Panoramaachsen, die Licht, Landschaft und Stadt miteinander verbinden. Großzügige Glasflächen öffnen den Wohnraum ins Freie und lassen Tageslicht tief

in die Räume fließen. Terrassen werden zu erweiterten Wohnlandschaften, Gärten zu persönlichen Rückzugsorten. Innen- und Außenraum verschmelzen zu einem atmosphärischen Ganzen, das Weite und Geborgenheit zugleich vermittelt.

Die abgebildeten Verkaufspläne basieren auf dem aktuellen Planungsstand (03/2026). Abweichungen aufgrund baulicher oder behördlicher Notwendigkeiten sind während der Ausführung möglich.

Die Qualität der Ruhe

Es sind nicht die großen Gesten, die dieses Haus prägen, sondern die stillen Momente. Der erste Kaffee am Morgen, wenn die Stadt noch unter einem liegt. Ein später Abend auf der Terrasse, wenn sich das Licht langsam zurückzieht und nur noch die Konturen der Hügel sichtbar bleiben. Die Außenbereiche sind nicht nur zusätzlicher Komfort, sondern auch visuelle Erweiterungen der exklusiven Bauwerke. Wenn Wasserfläche und Himmel ineinander übergehen, entsteht ein Moment, der nur Ihnen gehört. Kein öffentlicher Bereich, kein geteilter Raum, sondern ein persönlicher Horizont. Privatsphäre entsteht hier nicht durch Abschottung, sondern durch Abstand. Durch die Lage. Durch die Anordnung. Durch das Bewusstsein, dass jeder Blick bewusst geführt ist und jeder Außenraum klar definiert bleibt – ob Garten, Terrasse oder privater Pool. Die Architektur schafft dafür die Grundlage: klare Übergänge zwischen Innen und Außen, gezielt gesetzte Beschattungselemente, die das Licht lenken, und ein Raumklima, das sich unmerklich anpasst, ohne in den Vordergrund zu treten.

Architektur in ihrer Essenz

Im Zusammenspiel klarer Linien und präzise gesetzter Details entsteht die architektonische Qualität von THE SUPERIOR. Jede Entscheidung folgt einem übergeordneten Prinzip: Reduktion, Dauerhaftigkeit und Materialität. Die Innenräume überzeugen durch sorgfältig ausgewählte Oberflächen, die Ruhe ausstrahlen und zugleich Tiefe entwickeln. Eichenparkett bringt natürliche Wärme in die Räume, während großformatige Verglasungen Licht und Weitblick selbstverständlich integrieren. Auch in den Bädern setzt sich diese Klarheit fort. Hochwertiges Feinsteinzeug trifft auf fein ausgeführte Sanitärobjekte und schafft eine Atmosphäre, die zurückhaltend und zugleich anspruchsvoll wirkt. Technik versteht sich hier als diskrete Unterstützung. Split-Kühlgeräte sorgen für angenehme Temperaturen, ohne in Erscheinung zu treten. Elektrisch gesteuerte Beschattungselemente regulieren Licht und Atmosphäre im Hintergrund, während die Video-Gegensprechanlage Sicherheit und Privatsphäre gewährleistet.

Die Ausstattung versteht sich als tragende Substanz des Zuhauses. Sie orientiert sich nicht an kurzfristigen Strömungen, sondern an einem dauerhaften Qualitätsanspruch – sorgfältig geplant, konsequent umgesetzt und für Generationen gedacht.

- Eichenparkett als Landhausdiele oder französischer Fischgrät

- Rahmenlose Schiebefenster mit 3-Scheiben-Isolierglas und Sonnenschutzglas
- Großformatiges Feinsteinzeug in ausgewählten Serien
- Sanitärausstattung in Gun Metal Black
- Elektrische ZIP-Screens sowie innenliegende Blackout- Beschattung
- Fußbodenheizung mit ergänzender Split-Kühlung

Nachhaltigkeit mit Gold ausgezeichnet

Das Wohnprojekt in der Leschetitzkygasse 91 wurde von der ÖGNI mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet. Dieses unterstreicht den hohen Anspruch an nachhaltige Planung, Wirtschaftlichkeit und Wohnqualität – für ein Zuhause mit Zukunft.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Top 2.1

Diese außergewöhnliche Luxuswohnung mit Garten, Pool, Möglichkeit zur Sauna und Fitnessraum überzeugt durch großzügige Wohnflächen, hochwertige Materialien und weitläufige Außenbereiche. Auf rund 212,16 m² Wohnfläche entsteht ein modernes

Wohnkonzept mit klarer Architektur und hohem Wohnkomfort.

Großzügige Verglasungen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse mit ca. 126,39 m², die in den Privatgarten mit rund 297,17 m² übergeht und viel Platz für Erholung und Aufenthalt im Freien bietet.

Ein Fitnessraum ist im Haus vorhanden.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

Untergeschoss

- Vorraum
- Badzimmer mit Toilette
- Raum mit Küchenanschlüssen/Hobbyraum/AR
- Raum für Fitness, Hobbyraum, etc. (AR)

Obergeschoss

- Vorraum
- Gästetoilette
- großzügige Wohnküche
- 1. Schlafzimmer mit Bad en Suite (Badewanne, Toilette, Dusche)
- 2. Schlafzimmer mit Bad en Suite (Dusche, Toilette)
- 3. Schlafzimmer mit Bad en Suite (Badewanne, Dusche, Toilette)

- Badzimmer mit Dusche
- separate Toilette
- Hauswirtschaftsraum (Waschmaschienenanschluss, Waschbecken, etc.)

Außenbereich

- Außenbad mit Dusche und Toilette
- Abstellraum mit Outdoor Kitchen oder Bereich für Sauna
- großzügige Terrasse
- Pollbereich
- Garten

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage ab **EUR 70.000,00** erwerbbar.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8

% vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <675m
Apotheke <925m
Klinik <1.125m
Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen
Schule <575m
Kindergarten <575m
Universität <2.050m
Höhere Schule <2.125m

Nahversorgung
Supermarkt <1.050m
Bäckerei <675m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.100m
Bank <1.475m
Post <1.000m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <275m
Straßenbahn <650m
U-Bahn <1.875m
Bahnhof <1.800m
Autobahnanschluss <4.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap