

„Leo am Grün“ - Wohnen auf höchstem Niveau – Ihr neues Zuhause vor den Toren Wiens



Objektnummer: 5114/364456319

Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Wohnfläche:	141,18 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	142,82 m ²
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,58
Gesamtmiete	2.071,39 €
Kaltmiete (netto)	2.071,39 €
Kaltmiete	2.071,39 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ljubica Stojic

Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH
Bloch Bauer Promenade 17
1100 Wien

MICHAEL DACHLER-STRASSE



ÜBERSICHTSPLAN

- Müllplatz
- AG Allgemeine Grünfläche
- WP Wärmepumpe
- PV PV-Module
- VG Vorgarten
- FT Filtertechnik Swimmingpool



0 5m 10m 20m

Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa-Maße. Maßtoleranzen im Rahmen des Kaufvertrages sind möglich. Vorbehaltlich architektonischer und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung

***Abmessungen und Bauweise des Carports sind vorläufig und können sich im Zuge der Detailplanung/Behörde ändern**



RAUMLISTE		
1	VR	11,04 m ²
2	Bad 01	4,04 m ²
3	AR 01	5,48 m ²
4	Zimmer 01	8,23 m ²
5	Wohnküche	43,95 m ²

AUSSENBEREICHE		
6	Stellplatz 1 APL 36/1A	13,75 m ²
6	Stellplatz 2 APL 36/1B	14,47 m ²
7	Terrasse	18,00 m ²
7	GARTEN 36/1 inkl. Traufenschotter	142,82 m ²

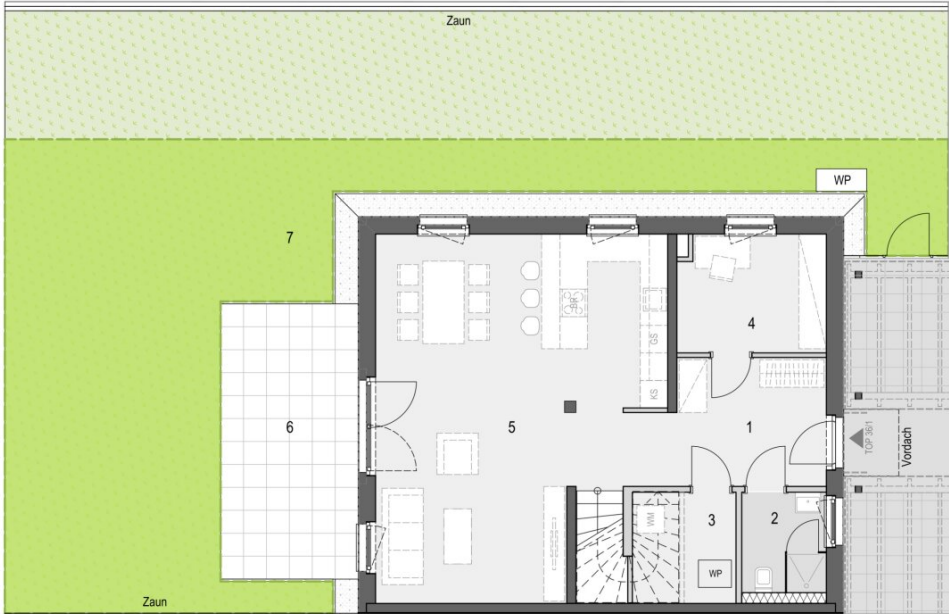


● Müllplatz ● Aufstellfläche Gerätehütte
 WP Wärmepumpe FT Filtertechnik Swimmingpool



Vorbehaltlich architektonischer und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inkludiert. Die angegebenen Quadratmeter-Werte sind circa-Maße. Maßtoleranzen im Rahmen des Kaufvertrages sind möglich. Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen frei- und zugänglich zu halten.

***Abmessungen und Bauweise des Carports sind vorläufig und können sich im Zuge der Detailplanung/Behörde ändern**



LEOamGRÜN

VERKAUFSPLAN

DOPPELHAUSANLAGE
MICHAEL DACHLER-STRASSE 36-46

TOP 36/1 | EG

141.18 m²

RAUMLISTE

1	VR	11,04 m ²
2	Bad 01	4,04 m ²
3	AR 01	5,48 m ²
4	Zimmer 01	8,23 m ²
5	Wohnküche	43,95 m ²

AUSSENBEREICHE

	Stellplatz 1 APL 36/1A	13,75 m ²
	Stellplatz 2 APL 36/1B	14,47 m ²
6	Terrasse	18,00 m ²
7	GARTEN 36/1 inkl. Traufenschotter	142,82 m ²



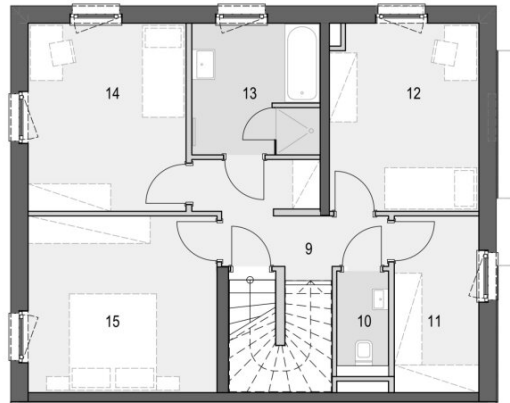
● Müllplatz ● Aufstellfläche Gerätehütte
WP Wärmepumpe FT Filtertechnik Swimmingpool



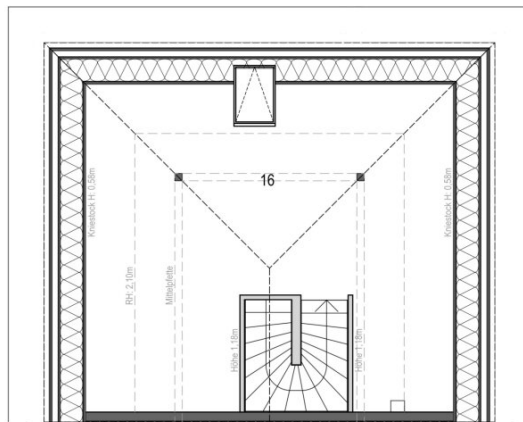
Vorbehaltlich architektonischer und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inkludiert. Die angegebenen Quadratmeter-Werte sind circa-Maße. Maßtoleranzen im Rahmen des Kaufvertrages sind möglich. Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen frei- und zugänglich zu halten.

***Abmessungen und Bauweise des Carports sind vorläufig und können sich im Zuge der Detailplanung/Behörde ändern**

1.OBERGESCHOSS



DACHBODEN



RAUMLISTE		
9	Gang	7,82 m ²
10	WC	2,33 m ²
11	AR 02	7,10 m ²
12	Zimmer 02	13,16 m ²
13	Bad 02	8,04 m ²
14	Zimmer 03	14,12 m ²
15	Zimmer 04	15,86 m ²
16	Dachboden (bis Kniestock)	71,75 m ²



● Müllplatz ● Aufstellfläche Gerätehütte
WP Wärmepumpe FT Filtertechnik Swimmingpool



Vorbehaltlich architektonischer und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inkludiert. Die angegebenen Quadratmeter-Werte sind circa-Maße. Maßtoleranzen im Rahmen des Kaufvertrages sind möglich. Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen frei- und zugänglich zu halten.

***Abmessungen und Bauweise des Carports sind vorläufig und können sich im Zuge der Detailplanung/Behörde ändern**



Vorbehaltlich architektonischer und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inkludiert. Die angegebenen Quadratmeter-Werte sind circa-Maße. Maßtoleranzen im Rahmen des Kaufvertrages sind möglich. Im Plan dargestellte Schächte sind für Überprüfungen frei- und zugänglich zu halten.

***Abmessungen und Bauweise des Carports sind vorläufig und können sich im Zuge der Detailplanung/Behörde ändern**

Objektbeschreibung

Bitte beachten Sie, dass ich mich vom 16.5 - 25.05.26 im Urlaub befinde. Bei Fragen zu den von mir inserierten Immobilien oder Interesse an einer Besichtigung ersuche ich Sie mir ein kurzes E-Mail mit Ihrer Kontaktnummer zu hinterlassen und ich melde mich verlässlich nach meiner Rückkehr am 26.05.26.

„Leo am Grün“ - Wohnen auf höchstem Niveau – Ihr neues Zuhause vor den Toren Wiens

Inmitten einer der begehrtesten Wohnlagen im Nahbereich Wiens entsteht ein neues Projekt mit **12 exklusiven Doppelhäusern**, das modernes Wohnen mit zeitloser Architektur und nachhaltiger Bauweise vereint.

Unmittelbar an unserer bestehenden Reihenanlage in der Michael-Dachler Straße in 2333 Leopoldsdorf errichten wir schlüsselfertig in hochwertiger Ziegelmassivbauweise neue Häuser für Sie!

Das erwartet Sie:

- 12 Doppelhaushälften in **Premiumqualität** in unbefristeter Miete mit Kaufoption
- Wohnflächen von ca. 125 m² bis 140 m²
- **3 Schlafzimmer im Obergeschoss plus Arbeits- Gästezimmer im Erdgeschoss**
- zusätzlich Rohdachboden zwischen 60 - 70m²
- **Großzügige Eigengärten** mit viel Raum zur Entfaltung
- Je 2 PKW-Abstellplätze pro Haus
- **Luft/Wasser-Wärmepumpe**, Fußbodenheizung und **Photovoltaik-Anlage am Dach**

- Energieeffiziente Bauweise mit **Vollwärmeschutzfassade**
- Hervorragende Verkehrsanbindung und **ausgezeichnete Infrastruktur**
- **Pool** optional - gegen Aufpreis - **möglich!**

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den möblierten Fotos um Symbolfotos bzw. um KI generierte Fotos handelt. Die Einrichtung ist nicht Bestandteil des Vertrages.

**Änderungen und Irrtümer vorbehalten*

Geplante Fertigstellung: 4. Quartal 2026

Sie haben noch Fragen zum Projekt oder hätten gerne einen Beratungstermin vor Ort?

Frau Stojcic steht Ihnen unter 0664/ 441 98 68 sowie unter L.stojcic@wbv-gfw.at gerne zur Verfügung!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap