

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



**Objektnummer: 5114/364456321**

**Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Wohnfläche:</b>	141,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	141,94 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,58
<b>Gesamtmiete</b>	2.083,19 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.083,19 €
<b>Kaltmiete</b>	2.083,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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



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 <sup>2</sup>
2	Bad 01	4,04 m <sup>2</sup>
3	AR 01	5,48 m <sup>2</sup>
4	Zimmer 01	8,23 m <sup>2</sup>
5	Wohnküche	43,95 m <sup>2</sup>

AUSSENBEREICHE		
6	Stellplatz 1 APL 38/1A	13,75 m <sup>2</sup>
6	Stellplatz 2 APL 38/1B	14,46 m <sup>2</sup>
7	Terrasse	18,00 m <sup>2</sup>
7	GARTEN 38/1 inkl. Traufenschotter	141,94 m <sup>2</sup>



● 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**

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

AUSSENBEREICHE		
6	Stellplatz 1 APL 38/1A	13,75 m <sup>2</sup>
6	Stellplatz 2 APL 38/1B	14,46 m <sup>2</sup>
7	Terrasse	18,00 m <sup>2</sup>
7	GARTEN 38/1 inkl. Traufenschotter	141,94 m <sup>2</sup>

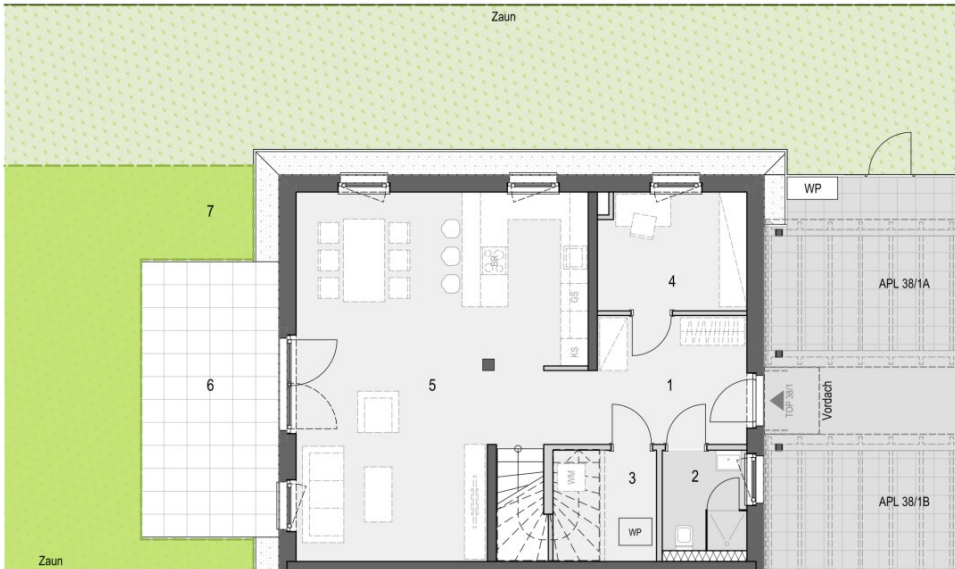


● Müllplatz    ● Aufstellfläche Gerätehütte  
 WP ..... Wärmepumpe    FT ..... Filtertechnik Swimmingpool

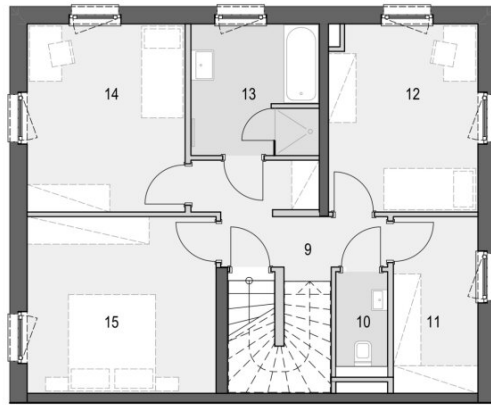


Vorbehaltlich architektonischer und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inkludiert. Die angegebenen Quadratmeter-Werte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

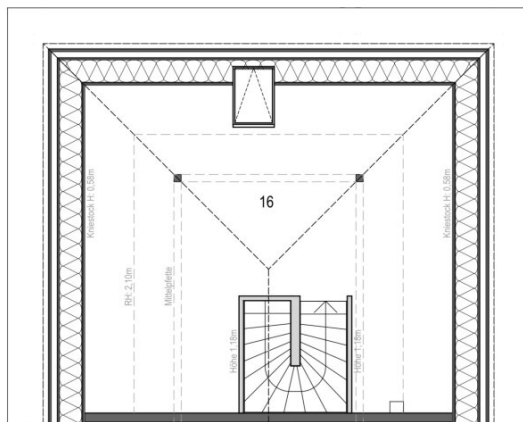
**\*Abmessungen und Bauweise des Carports sind vorläufig und können sich im Zuge der Detailplanung/Behörde ändern**



1.OBERGESCHOSS



DACHBODEN



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

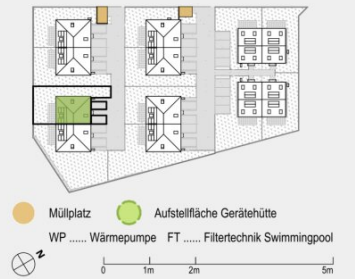


● Müllplatz    ● Aufstellfläche Gerätehütte  
 WP ..... Wärmepumpe    FT ..... Filtertechnik Swimmingpool



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 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup>
- **3 Schlafzimmer im Obergeschoss plus Arbeits- Gästezimmer im Erdgeschoss**
- zusätzlich Rohdachboden zwischen 60 - 70m<sup>2</sup>
- **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](mailto: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