

## Wohnen neu erleben – Erstbezug zur Miete mit Balkon



**Objektnummer: 26749**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leebgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	40,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	862,73 €
Kaltmiete	862,73 €
USt.:	86,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Johanna Obkircher**

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19







## 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: (38,66m<sup>2</sup>)**

- Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Balkon

*Die Fotos können aus vergleichbaren Wohnungen in dem Gebäude stammen.*

### **Kosten:**

Miete: € 949,00 inkl. 10% USt.

Kautions: € 2.847,00

Auch ein Erwerb der Wohnung ist möglich:

Kaufpreis für Eigennutzer: € 269.900,- (Anleger € 244.900,- 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**.

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