

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



Objektnummer: 5114/364456330

Eine Immobilie von Wohnbauvereinigung GFW Gemeinnützige GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Wohnfläche:	124,98 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	143,68 m ²
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,58
Gesamtmiete	1.839,59 €
Kaltmiete (netto)	1.839,59 €
Kaltmiete	1.839,59 €
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



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**

TOP 46/2 | EG **124.98 m²**

RAUMLISTE		
1	VR	7,02 m ²
2	Bad 01	4,43 m ²
3	AR 01	5,67 m ²
4	Zimmer 01	7,76 m ²
5	Wohnküche	39,27 m ²

AUSSENBEREICHE		
	Stellplatz 1 APL 46/2A	13,40 m ²
	Stellplatz 2 APL 46/2B	13,40 m ²
6	Terrasse	18,00 m ²
7	GARTEN 46/2 inkl. Traufenschotter	143,68 m ²
8	Vorgarten inkl. Traufenschotter	6,79 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**





TOP 46/2 | EG **124.98 m²**

RAUMLISTE		
1	VR	7,02 m ²
2	Bad 01	4,43 m ²
3	AR 01	5,67 m ²
4	Zimmer 01	7,76 m ²
5	Wohnküche	39,27 m ²

AUSSENBEREICHE		
6	Stellplatz 1 APL 46/2A	13,40 m ²
6	Stellplatz 2 APL 46/2B	13,40 m ²
7	Terrasse	18,00 m ²
7	GARTEN 46/2 inkl. Traufenschotter	143,68 m ²
8	Vorgarten inkl. Traufenschotter	6,79 m ²

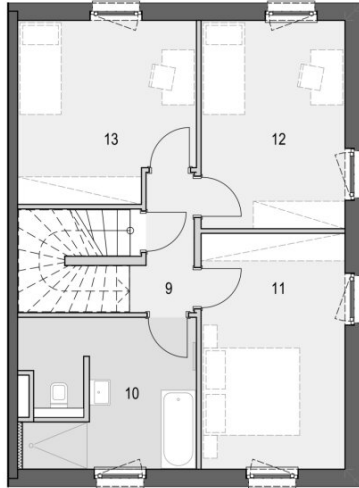


● Müllplatz ● Aufstellfläche Gerätehütte
WP Wärmepumpe FT Filtertechnik Swimmingpool

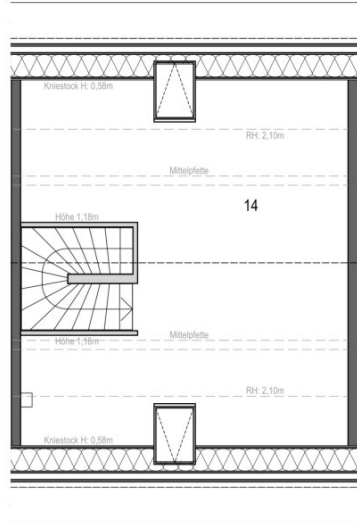


Vorbehaltlich architektonischer und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und ist im Kaufpreis nicht inkludiert. Die angegebenen Quadratmeter-Werte 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	3,85 m ²
10	Bad 02	11,91 m ²
11	Zimmer 02	16,14 m ²
12	Zimmer 03	14,26 m ²
13	Zimmer 04	14,68 m ²
14	Dachboden (bis Kniestock)	62,91 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 46/2 | EG | Swimmingpool optional



● Müllplatz ● Aufstellfläche Gerätehütte
WP Wärmepumpe FT Filtertechnik Swimmingpool

0 1m 2m 5m

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

„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