

## **Lichtdurchflutete Stadtwohnung mit optimalem Grundriss - provisionsfrei**



**Objektnummer: 27497**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leystraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	51,26 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	454.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

H +43 676 331 85 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**SOLEY** Leystraße 122-126, 1200 Wien

**Naherholung**  
Augarten, Donauintel, Prater

**Auszeit in der Stadt**  
Freie Mitte, Norbahrviertel, Hauswirtschaft

**Kulinarik**  
Volkertmarkt, Hannovermarkt, Vorgartenmarkt, Karmelitermarkt, Schankwirtschaft

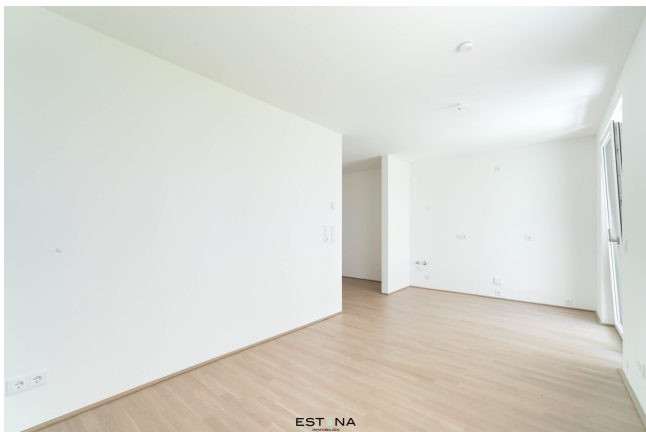
EST NA

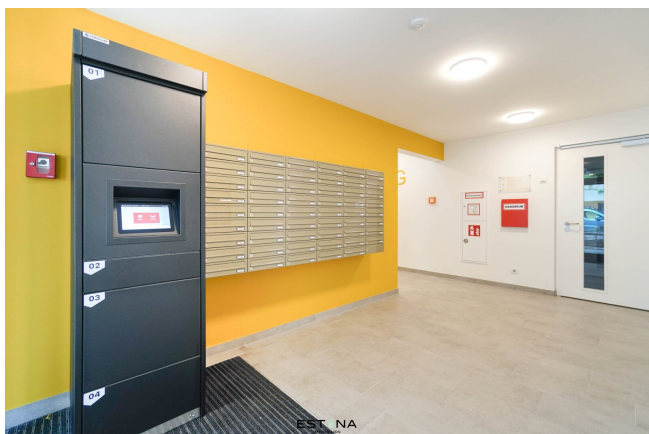
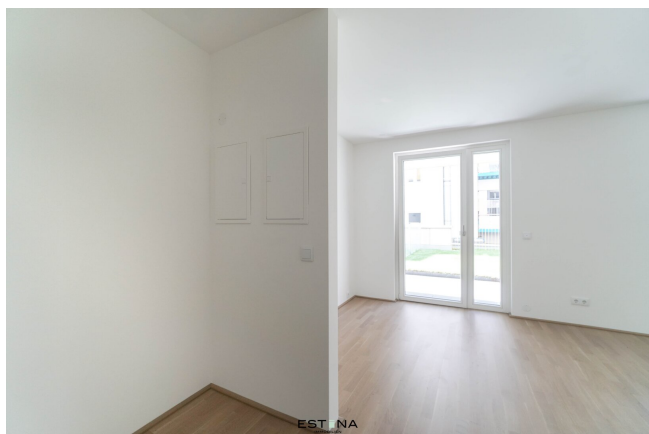
**SOLEY** Leystraße 122-126, 1200 Wien

**Zentrale Lage - kurze Wege**

Praterstern	6	8-12
Augarten	6	10-15
Volkertmarkt	5	10-15
Vorgartenmarkt	7	10-15
Bruno-Marek-Allee	3	10-15
Donauintel	5	15-25
Stephansplatz	17	25-30

EST NA















Leystraße 122, 1200 Wien

**010G I TOP 6**

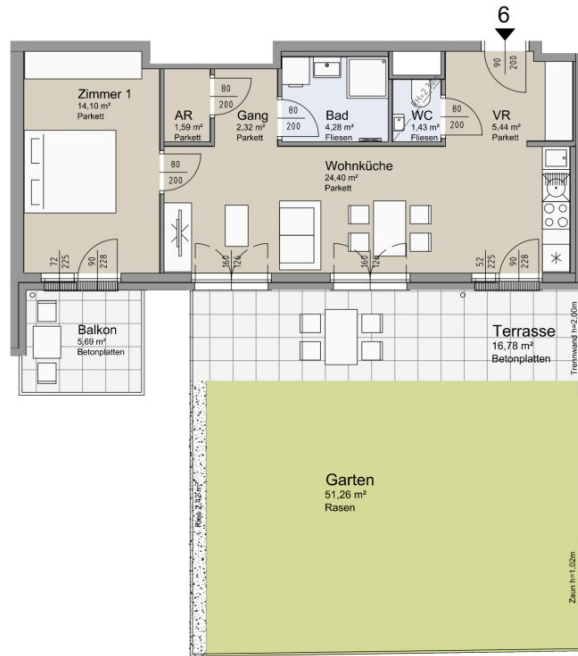
Wohnfläche	53,56 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,78 m <sup>2</sup>
Balkon	5,69 m <sup>2</sup>
Garten	51,26 m <sup>2</sup>

Leystraße



Stand: 30.08.2024

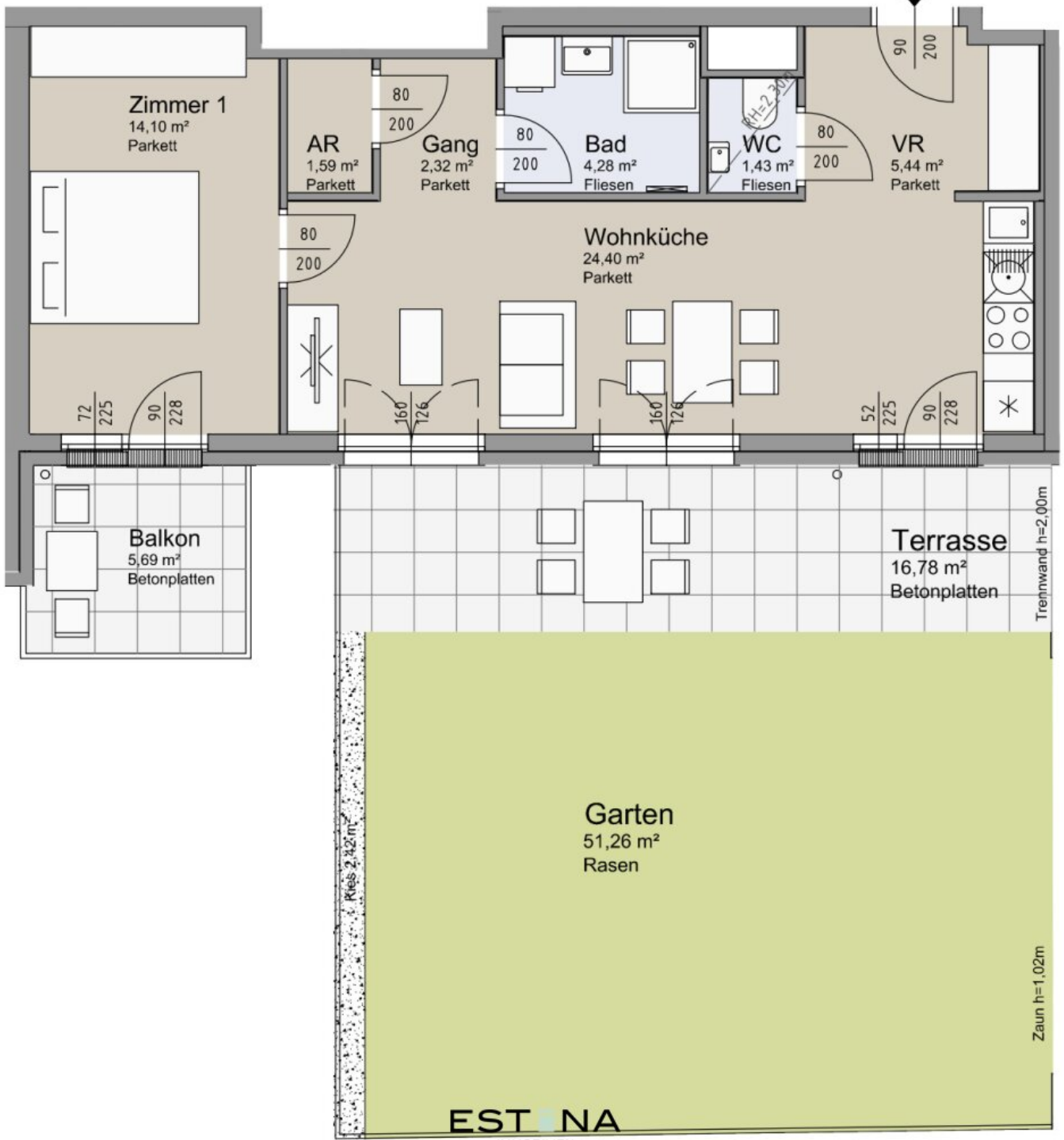
Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung, Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse sowie Bautoleranzen ändern. Einrichtung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind im Lieferumfang / Kaufpreis nicht inkludiert.



**ESTINA**  
IMMOBILIEN



6



## Objektbeschreibung

Zwischen **Donaukanal, Augarten und Donauinsel**, wo der **kreative Spirit der Leopoldstadt** sanft in die **grüne Gelassenheit** des 20. Bezirks übergeht, wartet ein **Zuhause für Menschen mit Stil, Bewusstsein und Sinn für das Wesentliche: SOLEY**.

Hier verschmelzen **durchdachte Architektur, ökologische Verantwortung** und **urbane Lebensqualität** zu einem Ort, der nicht nur Raum bietet – sondern Haltung zeigt. Ob **Spaziergänge am Donauufer, Bio-Shopping am Volkertmarkt** oder **Afterwork am Donaukanal – SOLEY** ist ein Lebensraum für **urbane Individualist:innen** – im **angesagten Nordbahnviertel**, das sich neu erfindet, und doch mit der entspannten Leichtigkeit eines echten **Rückzugsorts**.

Ein Projekt **für alle, die das Leben lieben** – und es bewusst gestalten wollen.

### Highlights auf einen Blick:

- 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit **Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten**
- **Helle Räume, hochwertige Materialien** und **modernes Design**
- **Gemeinschaftsräume, Fitnessraum, Tiefgarage mit E-Ladevorbereitung**
- **Spielräume für Kinder, eigener Kinderspielplatz, Fahrradabstellräume**
- **Photovoltaikanlage mit Speichermedium**
- **Grundwasserwärmepumpe**
- **Bauteilaktivierung (Kühlung)**

Die angeführten Fotos sind Beispielbilder einer bereits fertiggestellten Wohnung oder KI Visualisierung im Projekt.

### Raumaufteilung:

- Vorraum mit Platz für eine Garderobe
- offene Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- Abstellraum
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Balkon/Terrasse/Garten

### **Lage und Infrastruktur:**

**SOLEY** liegt in einem Viertel, das gerade leise laut wird: dem **Nordbahnviertel** – einem der spannendsten Stadträume Wiens. Hier trifft urbane Dynamik auf grüne Rückzugsorte, Baugruppen auf Bioläden, kreative Studios auf charmante Cafés.

Nur wenige Fahrradminuten entfernt: der weitläufige **Augarten** – ideal für Morgenrunden, Picknicks oder einen Kaffee unter Kastanien. Der **Donaukanal** und die **Donauinsel** laden zum Radeln, Joggen oder Sundowner-Trinken ein. **Und gleich ums Eck: die Parkanlage Nordbahnhof „Freie Mitte“** – mit weiten Wiesen, alten Bäumen, Spiel- und Sportflächen eine grüne Oase inmitten der Stadt. Der naturnahe Charakter der „**Freien Mitte**“ bietet einen stillen Gegenpol zum urbanen Leben – perfekt für Bewegung, Entschleunigung oder einfach ein Picknick im Gras.

Der **Volkertmarkt** versorgt dich mit regionalem Gemüse, Bio-Käse und handgemachter Pasta – alles, was das Herz urbaner Feinschmecker:innen begehrt.

Und auch in Sachen Mobilität bleibt kein Wunsch offen: Die **S-Bahn-Station Traisengasse** ist in rund 5 Minuten zu Fuß erreichbar, die **U6-Station Dresdner Straße** ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Dazu verbinden die **Straßenbahnlinie 2** sowie die **Buslinien 5A und 11A** das Viertel bequem mit allen Himmelsrichtungen. Wer doch einmal das Auto nimmt, ist dank der nahen **Nordbrücke** rasch am Gürtel oder auf der **Donauuferautobahn**.

### **Kosten:**

Kaufpreis: € 412.200,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 454.000,- für Endnutzer)

Provisionsfrei für den Käufer!

### **Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.