Herbstaktion - pro Zimmer € 5.000,- sparen! | Die Sonnenseite des Wohnens



Objektnummer: 27606

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:	46,86 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	335.800,00 €

Ihr Ansprechpartner

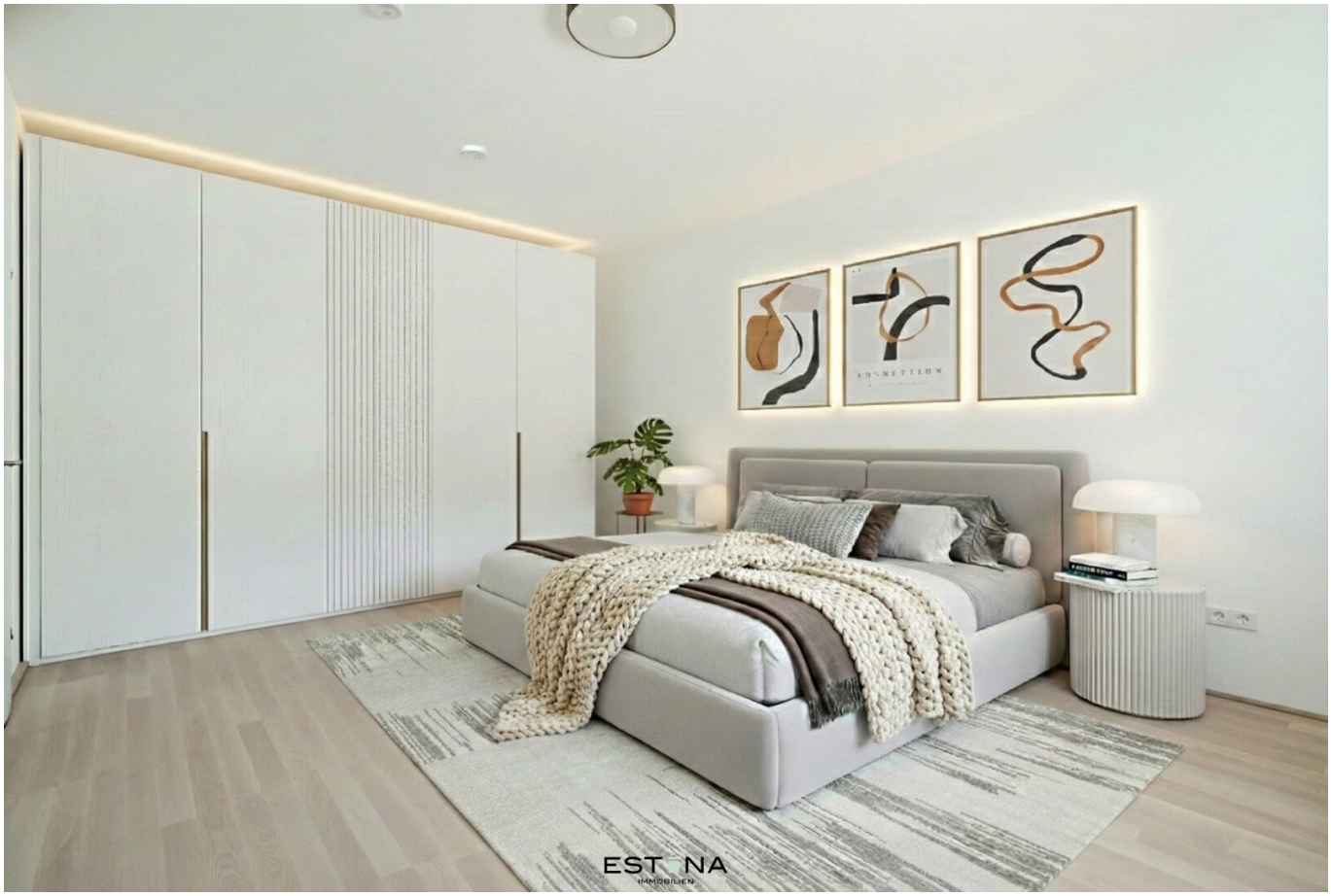


Benedikt Wawra

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.



Leystraße 122-126,
1200 Wien

Naherholung

Augarten, Donauinsel, Prater

Auszeit in der Stadt

Freie Mitte, Norbahnviertel, Hauswirtschaft

Kulinarik

Volkertmarkt, Hannovermarkt
Vorgartenmarkt, Karmelitermarkt
Schankwirtschaft



Leystraße 122-126,
1200 Wien

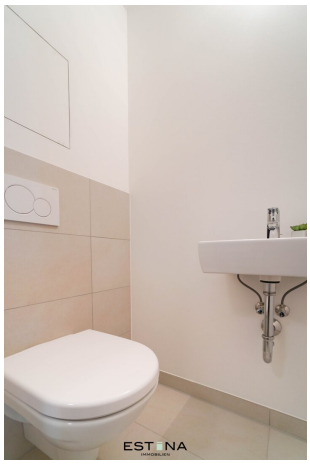
Zentrale Lage – kurze Wege

Fahrzeiten [min]		
Praterstern	6	8-12
Augarten	6	10-15
Volkertmarkt	5	10-15
Vorgartenmarkt	7	10-15
Bruno-Marek-Allee	3	10-15
Donauinsel	5	15-25
Stephansplatz	17	25-30










01
02
03
04
FEUERWEHRPLÄNE







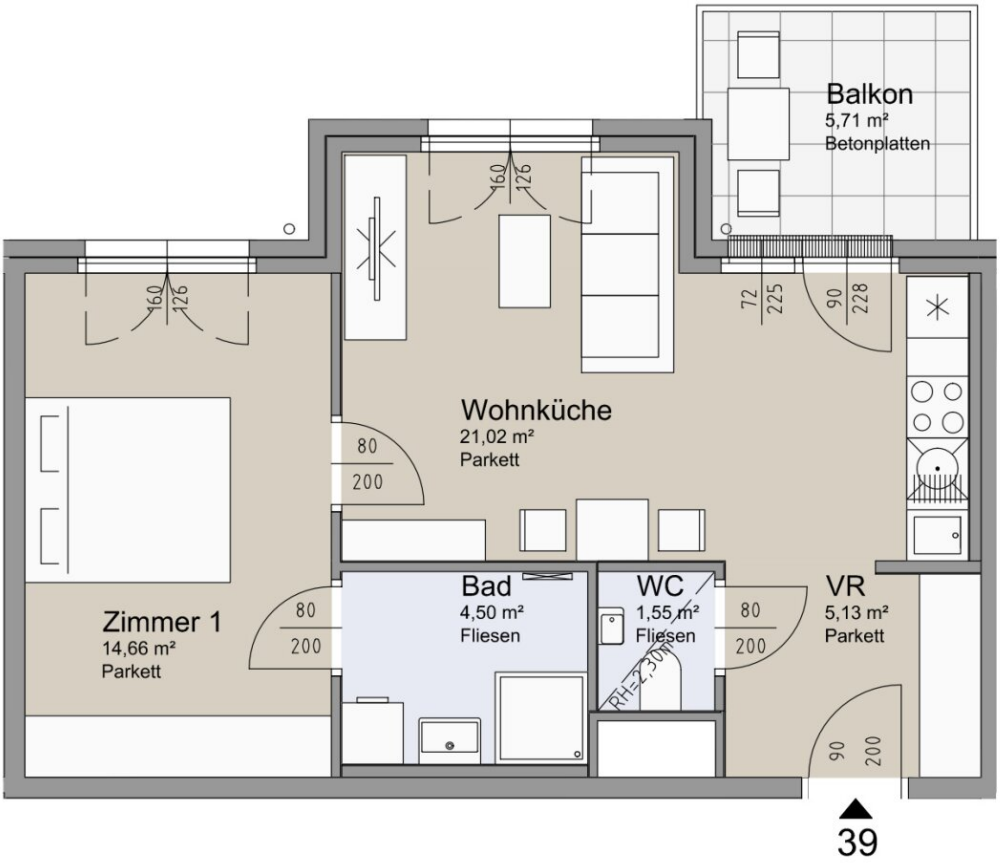












ESTINA
IMMOBILIEN



Leystraße 122,1200 Wien

05OG I TOP 39

Wohnfläche	46,86 m²
Balkon	5,71 m²

Leystraße

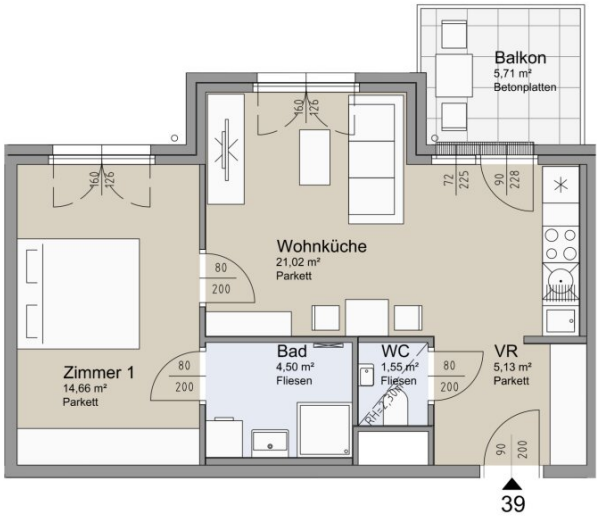


Stand: 30.08.2024

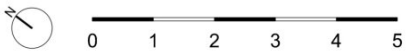
Wohnungs- und Raumgrößen sind Cirka-Angaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung, Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Erfordernisse sowie Bautoleranzen ändern. Einrichtung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen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

Ein Projekt von

STRABAG REAL ESTATE



ESTINA IMMOBILIEN



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**, **moderne Gebäudetechnik** 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** – 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 zum Balkon

- großes Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette mit Handwaschbecken

- Balkon

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: € 335.800,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 370.000,- für Endnutzer)

Provisionsfrei für den Käufer!

Ein Stellplatz um € 38.000,- kann zusätzlich gekauft werden.

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.**