# Attraktive Anlegerchance: Bereits vermietet & sofortige Mieteinnahmen

**Objektnummer: 26578**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Leebgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 37,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 229.900,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 331 85 44

ESTINA
IMMOBILIEN

STIEGE 1
EG
STIEGE 2
ESTONA
IMMOBILIEN

Die Stockwerkübersicht dient nur zur ungefähren Darstellung der Lage der Wohnung innerhalb des Objekts. Es können daraus keine Ansprüche abgeleitet werden.

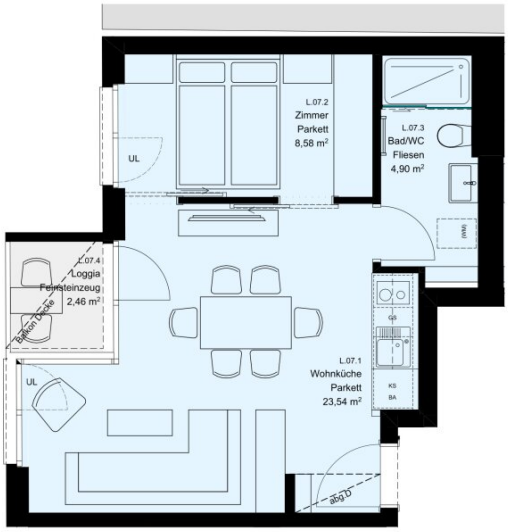
# TOP L.07

2.OBERGESCHOSS

GRUNDRISS M 1:50

ÜBERSICHT M 1:500

24.November 2025

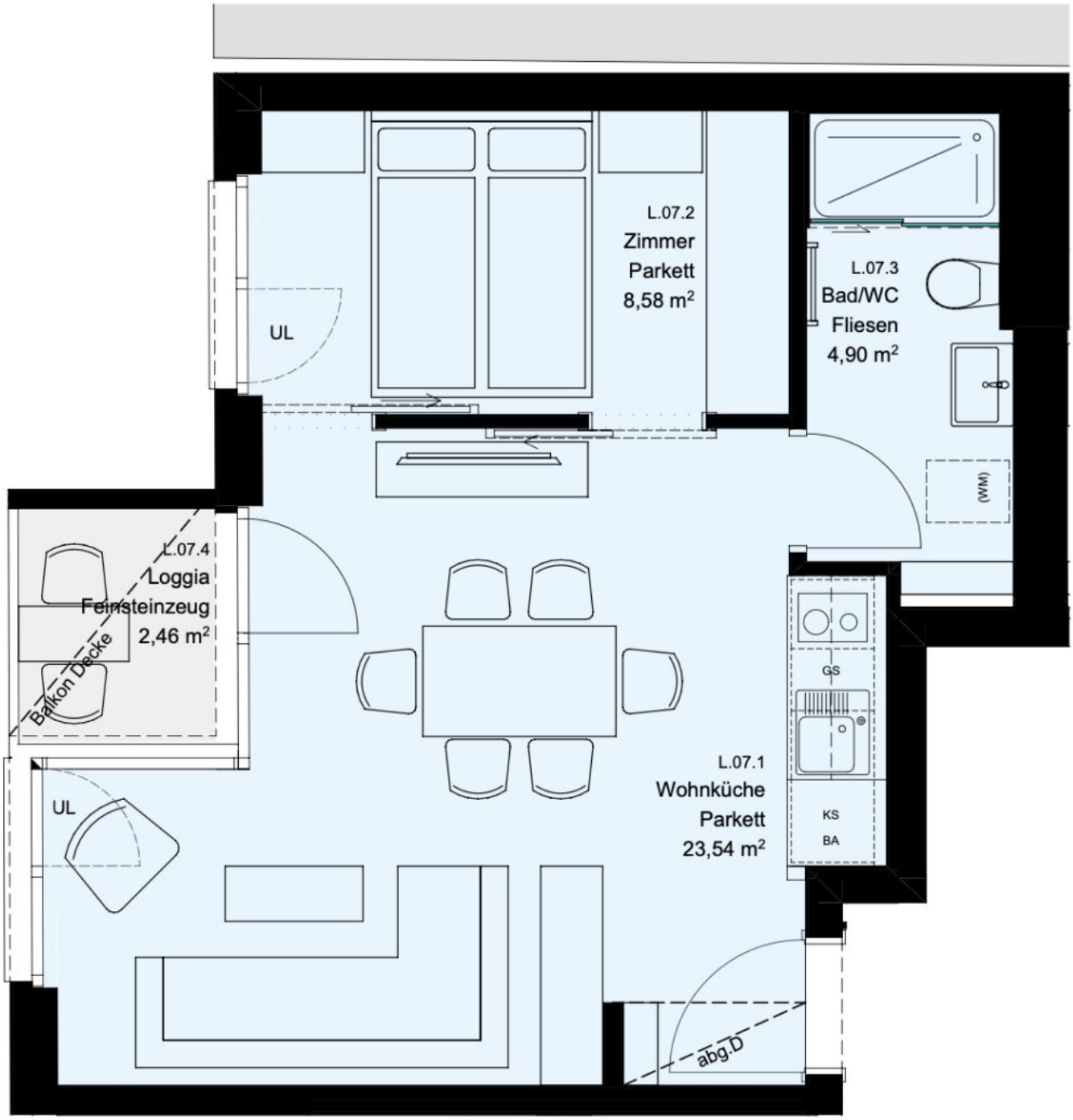



## VERKAUFSUNTERLAGEN

Änderungen an der geplanten Wohnhausanlage bzw. Wohneinheit, sofern dem Käufer zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Käufers nicht unbillig beschränken, vorbehalten. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben. Bauübliche Toleranzen sind zulässig.
Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt, Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Freiflächen können nicht, zum Teil oder auch ganz überdacht sein, was vom Geschoß darüber abhängt. Küchen sind nur schematisch dargestellt. Die tatsächliche Ausführung kann von der Darstellung abweichen. Mindesthöhe in Aufenthaltsräumen h >= 2,50m, in Nebenräumen h >= 2,10m. Die Symbole der E-Installtionen sind nur ein schematisches Abbild, die genaue Position kann abweichen. Abkürzungen: abgD...abgehängte Decke, ST...Stufe, OL...Oberlicht, RH...Raumhöhe, DF...Dachflächenfenster, PH...Fensterparapet, UL...Fensterunterlicht Fix

| FLÄCHENAUFSTELLUNG | |
|---|---|
| WOHNFLÄCHE | 39,48 m² |
| (davon LOGGIA) | ( 2,46 m² ) |
| EINLAGERRAUM L.20 | 0,76 m² |

ESTINA
IMMOBILIEN




ESTINA
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Modernes Wohnen trifft auf langfristigen 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 & Energiekonzept**

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** ist Teil des Energiekonzepts des Gebäudes. Bei der Umsetzung des Neubaus liegt der Fokus auf **technischer Ausstattung** und **Wohnkomfort:**

- Vollwärmeschutzfassade
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Isolierverglaste Fenster
- Klimaanlagen in allen Dachgeschosswohnungen

- Teilweise elektrische Außenbeschattung
- Sicherheitseingangstüren
- Glasfaseranschluss

**Projekt-Highlights auf einen Blick**

- Ruhige, zentrale Lage nahe Paltramplatz
- Effiziente und moderne Wohnungsgrundrisse
- 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:**

- Wohnküche mit Zugang zur Loggia

- Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss

- Loggia

**Kosten:**

Kaufpreis: € 229.900,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 254.900,- für Endnutzer)

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Bruttomiete: € 899,-

HMZ: rd. € 740,-

**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.**