# Lichtdurchflutete Wohnung mit großzügiger Raumgestaltung, Balkon und Terrasse




**Objektnummer: 22836**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

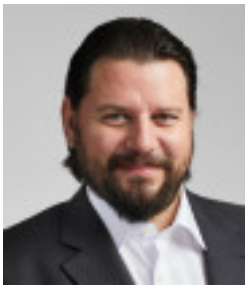
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Leschetitzkygasse 91 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1180 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 140,17 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Keller:** | 4,98 m² |
| **Kaufpreis:** | 1.999.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

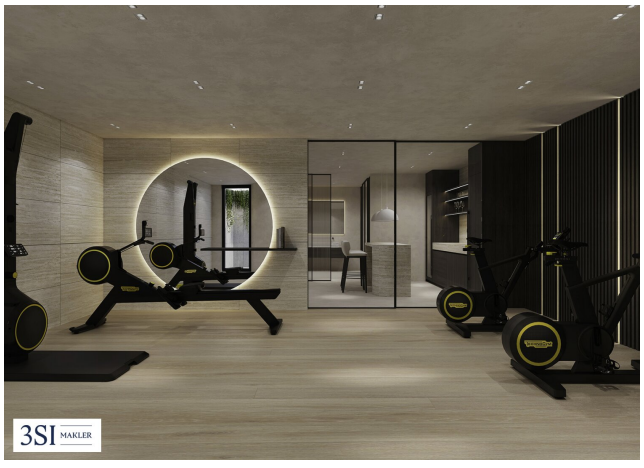
T +43 1 607 58 58 - 51
H +43 676 79 05 825


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER












ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT
FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT
AUSTRIAN SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL

ÖGNI

DGNB

LESCHETITZKYGASSE 91

**DGNB** VORZERTIFIKAT IN GOLD
FÜR NACHHALTIGE
WOHNGEBÄUDE

Projektbewertung

| | |
|---|---|
| Gesamterfüllungsgrad: | 66,8% |
| Ökologische Qual.: | 64,5% |
| Ökonomische Qual.: | 65,0% |
| Sozial- Funktionale Qual.: | 74,5% |
| Technische Qual.: | 58,2% |
| Prozess Qual.: | 80,4% |
| Standort Qual.: | 37,0% |

Die erreichte Bewertung beruht teilweise auf Abstimmvereinbarungen des Bauherren und ist im Endzertifikat durch belastbare Nachweise zu belegen.

ÖGNI-Auditor

| | |
|---|---|
| Antragsteller | Standort |
| TA Leschetitzkygasse 91 GmbH & Co KG | Leschetitzkygasse 91 A-1180 Wien |
| Bauherr | Architekt |
| TA Leschetitzkygasse 91 GmbH & Co KG | Hawelik Gergincki Architekten ZT GmbH |
| Aussteller | Ausgestellt am |
| Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft | 27.09.2024 |
| Meyerhofgasse 1 / Top 22 1040 Wien | Gültigkeit Vorzertifikat: 2 Jahre nach Ausstellung |

Andreas Kühl
Präsident

3SI MAKLER

ÖTSZERTIFIKAT

WWW.OGNI.AT

# THE SUPERIOR

YOUR ULTIMATE LUXURY

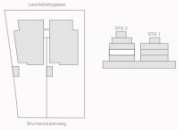
Top 2, Stiege 2

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 140,17 |
| Außenflächen-gesamt | 24,72 |
| Einlagerung | 4,98 |

| | |
|---|---|
| 1-Vorraum | 11,93 |
| 2-WC | 1,86 |
| 3-AR | 3,18 |
| 4-Wohnküche | 56,51 |
| 5-Zimmer | 17,16 |
| 6-Bad | 8,63 |
| 7-Zimmer | 15,11 |
| 8-Zimmer | 16,62 |
| 9-Flur | 2,05 |
| 10-Bad | 7,12 |
| 11-Balkon | 20,27 |
| 12-Terrasse | 4,45 |

Die dargestellte Möblierung, einschließlich Sauna, Outdoorküche, Fitnessgeräten und Whirlpool, dient ausschließlich Illustrationszwecken und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Übersicht





Mezza – Maiso

A3 | M 1:100

0 1 2 3m

3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

## 11 luxuriöse Apartments

- 2 bis 5 Zimmer mit ca. 55 bis 225 m² Wohnfläche
- Großzügige Gärten, Terrassen und Balkone
- Wellness-Oasen mit Outdoor-Pools
- Fitnessraum
- Atemberaubender Ausblick auf das Lichtermeer Wiens
- PKW-Stellplätze
- Photovoltaikanlage
- Luftwärmepumpe

Hoch über Wien, in einer der begehrtesten Höhenlagen der Stadt, entsteht mit THE SUPERIOR eine außergewöhnliche Interpretation der klassischen Hangvilla. Straßenseitig zurückhaltend und präzise in die kleinteilige Umgebung eingefügt, zeigen sich talseitig zwei großzügige, elegant gestaffelte Baukörper mit weitem Blick über die Skyline und die umliegenden Hügel. Diese architektonische Dualität aus Diskretion und Großzügigkeit verleiht dem Projekt seine besondere Spannung.

Die Architektur versteht sich als Haltung. Die Erschließung erfolgt von oben, was für eine Hanglage bewusst ungewöhnlich gewählt wurde. Dieses Konzept ist ein klares Statement für Privatheit, Ruhe und Exklusivität. Elf individuelle Wohneinheiten entfalten sich über mehrere Ebenen, jede mit eigener Identität und sorgfältig kuratiertem Ausblick. Durch die versetzte Höhenstaffelung entstehen Panoramaachsen, die Licht, Landschaft und Stadt miteinander verbinden. Großzügige Glasflächen öffnen den Wohnraum ins Freie und lassen Tageslicht tief

in die Räume fließen. Terrassen werden zu erweiterten Wohnlandschaften, Gärten zu persönlichen Rückzugsorten. Innen- und Außenraum verschmelzen zu einem atmosphärischen Ganzen, das Weite und Geborgenheit zugleich vermittelt.

**Die abgebildeten Verkaufspläne basieren auf dem aktuellen Planungsstand (03/2026). Abweichungen aufgrund baulicher oder behördlicher Notwendigkeiten sind während der Ausführung möglich.**

## Die Qualität der Ruhe

Es sind nicht die großen Gesten, die dieses Haus prägen, sondern die stillen Momente. Der erste Kaffee am Morgen, wenn die Stadt noch unter einem liegt. Ein später Abend auf der Terrasse, wenn sich das Licht langsam zurückzieht und nur noch die Konturen der Hügel sichtbar bleiben. Die Außenbereiche sind nicht nur zusätzlicher Komfort, sondern auch visuelle Erweiterungen der exklusiven Bauwerke. Wenn Wasserfläche und Himmel ineinander übergehen, entsteht ein Moment, der nur Ihnen gehört. Kein öffentlicher Bereich, kein geteilter Raum, sondern ein persönlicher Horizont. Privatsphäre entsteht hier nicht durch Abschottung, sondern durch Abstand. Durch die Lage. Durch die Anordnung. Durch das Bewusstsein, dass jeder Blick bewusst geführt ist und jeder Außenraum klar definiert bleibt – ob Garten, Terrasse oder privater Pool. Die Architektur schafft dafür die Grundlage: klare Übergänge zwischen Innen und Außen, gezielt gesetzte Beschattungselemente, die das Licht lenken, und ein Raumklima, das sich unmerklich anpasst, ohne in den Vordergrund zu treten.

## Architektur in ihrer Essenz

Im Zusammenspiel klarer Linien und präzise gesetzter Details entsteht die architektonische Qualität von THE SUPERIOR. Jede Entscheidung folgt einem übergeordneten Prinzip: Reduktion, Dauerhaftigkeit und Materialität. Die Innenräume überzeugen durch sorgfältig ausgewählte Oberflächen, die Ruhe ausstrahlen und zugleich Tiefe entwickeln. Eichenparkett bringt natürliche Wärme in die Räume, während großformatige Verglasungen Licht und Weitblick selbstverständlich integrieren. Auch in den Bädern setzt sich diese Klarheit fort. Hochwertiges Feinsteinzeug trifft auf fein ausgeführte Sanitärobjekte und schafft eine Atmosphäre, die zurückhaltend und zugleich anspruchsvoll wirkt. Technik versteht sich hier als diskrete Unterstützung. Split-Kühlgeräte sorgen für angenehme Temperaturen, ohne in Erscheinung zu treten. Elektrisch gesteuerte Beschattungselemente regulieren Licht und Atmosphäre im Hintergrund, während die Video-Gegensprechanlage Sicherheit und Privatsphäre gewährleistet.

Die Ausstattung versteht sich als tragende Substanz des Zuhauses. Sie orientiert sich nicht an kurzfristigen Strömungen, sondern an einem dauerhaften Qualitätsanspruch – sorgfältig geplant, konsequent umgesetzt und für Generationen gedacht.

- Eichenparkett als Landhausdiele oder französischer Fischgrät

- Rahmenlose Schiebefenster mit 3-Scheiben-Isolierglas und Sonnenschutzglas
- Großformatiges Feinsteinzeug in ausgewählten Serien
- Sanitärausstattung in Gun Metal Black
- Elektrische ZIP-Screens sowie innenliegende Blackout- Beschattung
- Fußbodenheizung mit ergänzender Split-Kühlung

## Nachhaltigkeit mit Gold ausgezeichnet

Das Wohnprojekt in der Leschetitzkygasse 91 wurde von der ÖGNI mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet. Dieses unterstreicht den hohen Anspruch an nachhaltige Planung, Wirtschaftlichkeit und Wohnqualität – für ein Zuhause mit Zukunft.

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

## Top 2.2

Diese hochwertige Wohnung überzeugt durch klare Architektur, großzügige Raumgestaltung und ausgewählte Materialien. Auf rund 140,17 m² Wohnfläche entsteht ein modernes Wohnkonzept mit viel Licht und hohem Wohnkomfort.

Großzügige Verglasungen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Balkon mit ca. 20,27 m² sowie zur Terrasse mit ca. 4,45 m², die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bieten.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- WC
- Abstellraum
- Wohnküche
- 1. Zimmer mit Bad en suite
- 2. Zimmer
- 3. Zmmer
- Bad
- Balkon
- Terrasse

Optional ist ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage ab **EUR 70.000,00** erwerbbar.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das

sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <675m
Apotheke <925m
Klinik <1.125m
Krankenhaus <1.025m

**Kinder & Schulen**
Schule <575m
Kindergarten <575m
Universität <2.050m
Höhere Schule <2.125m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.050m
Bäckerei <675m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.100m
Bank <1.475m
Post <1.000m
Polizei <1.750m

**Verkehr**
Bus <275m
Straßenbahn <650m
U-Bahn <1.875m
Bahnhof <1.800m

Autobahnanschluss <4.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap