# Herbstaktion - pro Zimmer € 5.000,- sparen! Provisionsfrei - Dachgeschoss mit Terrasse – urbanes Wohnen über den Dächern

**Objektnummer: 28427**

**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:** | 58,82 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 474.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

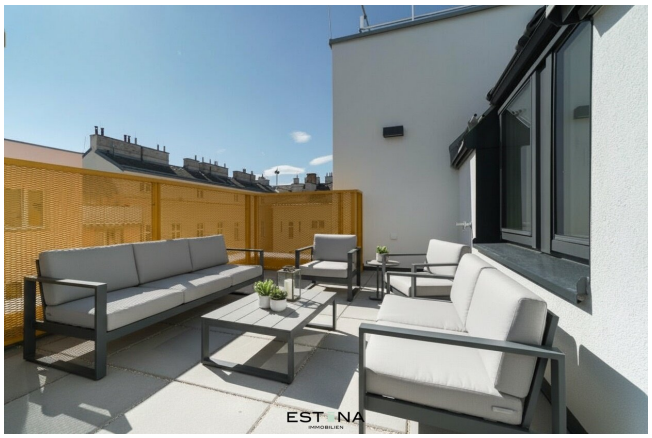
**Benedikt Wawra**

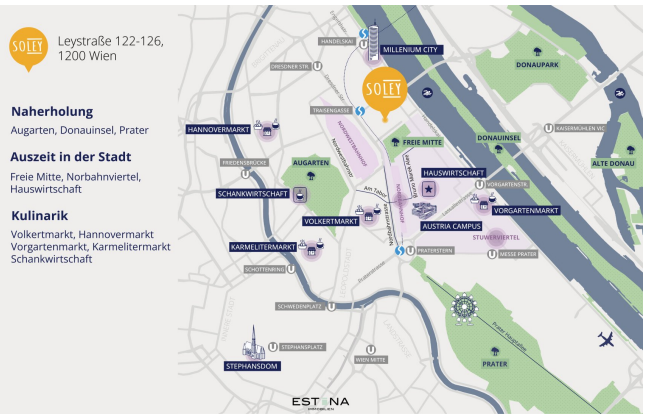
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 331 85 44

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

EST NA
IMMOBILIEN

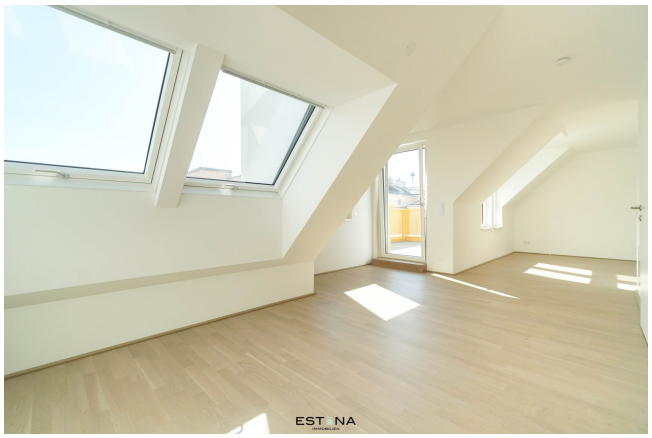

EST NA

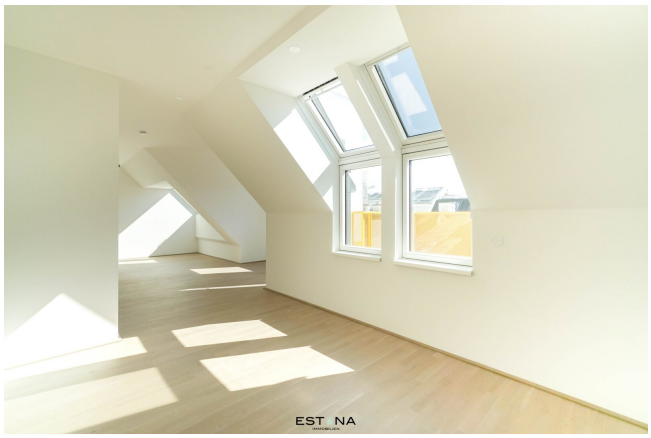

SOLEY
Leystraße 122-126,
1200 Wien
Naherholung
Augarten, Donauinsel, Prater
Auszeit in der Stadt
Freie Mitte, Norbahnviertel,
Hauswirtschaft
Kulinarik
Volkertmarkt, Hannovermarkt
Vorgartenmarkt, Karmelitermarkt
Schankwirtschaft
MILLENIUM CITY
DONAUPARK
HANNOVERMARKT
FREIE MITTE
DONAUINSEL
ALTE DONAU
AUGARTEN
HAUSWIRTSCHAFT
SCHANKWIRTSCHAFT
VORGARTENMARKT
VOLKERTMARKT
AUSTRIA CAMPUS
KARMELITERMARKT
STUWERVIERTEL
PRATERSTERN
MESSE PRATER
SCHOTTENRING
SCHWEDENPLATZ
STEPHANSPLATZ
WIEN MITTE
STEPHANSDOM
PRATER
EST NA

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 |



ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA

ESTINA

ESTINA
IMMOBILIEN

EST NA

EST NA

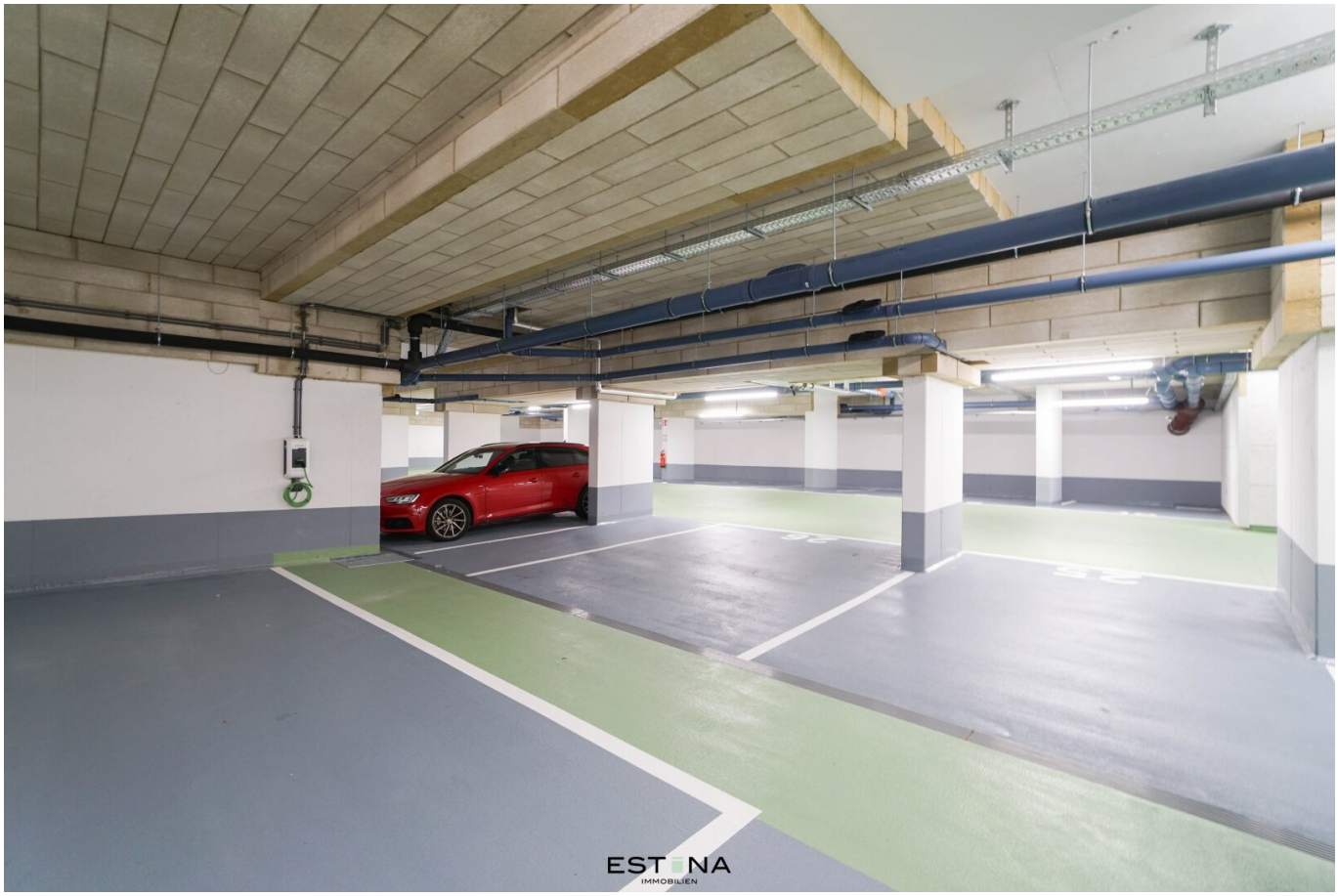
ESTINA
IMMOBILIEN

01
02
03
04

ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA

ESTINA


ESTONA
IMMOBILIEN

ESTONA

ESTONA

ESTONA

ESTONA

ESTONA

Leystraße 122,1200 Wien

## 06OG I TOP 50

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 58,95 m² |
| Terrasse | 8,51 m² |

Leystraße

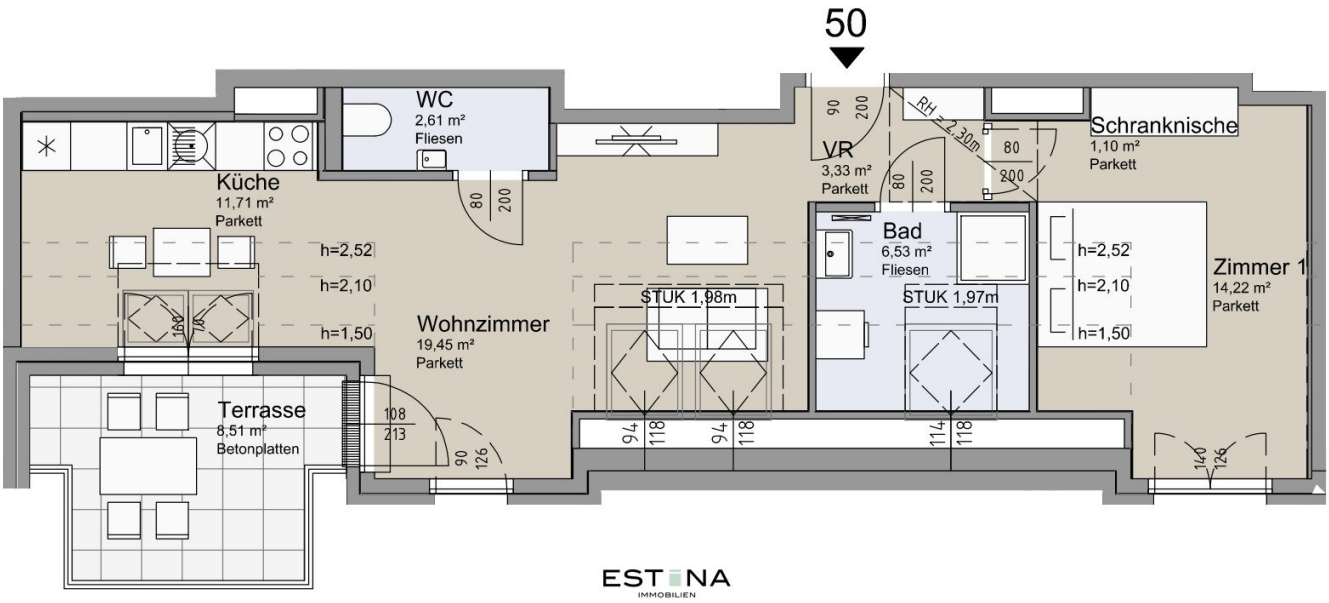
Stand: 30.08.2024

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.

ESTINA IMMOBILIEN

N

0 1 2 3 4 5




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 zur Terrasse

- großes Schlafzimmer mit einer Schranknische

- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette mit Handwaschbecken

- Terrasse

**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: € 430.200,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 474.000,- 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.**