

# Exklusive Gartenresidenz mit weitläufigem Privatgarten Pool und Poolhaus



**Objektnummer: 21860**  
**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:       | 225,44 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 4                     |
| Bäder:            | 4                     |
| WC:               | 5                     |
| Garten:           | 440,38 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:        | 3.499.000,00 €        |
| Provisionsangabe: |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50  
H +43 699 128 700 88







3SI MAKLER



# THE SUPERIOR

YOUR ULTIMATE LUXURY

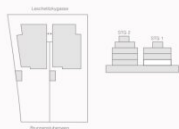
## Top 1, Stiege 1

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Wohnfläche         | 225,44 |
| Gartenterrasse     | 132,31 |
| Nebengebäude       | 12,05  |
| Garten & Gartenweg | 440,38 |
| Einlagerung        | 6,07   |

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| 1-Vorraum, Gang       | 16,43  |
| 2-Flur                | 8,31   |
| 3-WC                  | 2,81   |
| 4-Zimmer              | 27,04  |
| 5-Bad                 | 8,61   |
| 6-Wohnküche           | 70,01  |
| 7-Zimmer              | 27,03  |
| 8-Bad                 | 6,59   |
| 9-Abstellraum         | 27,3   |
| 10-Bad                | 11,04  |
| 11-Waschküche         | 12,5   |
| 12-Abstellraum        | 7,77   |
| 13-Abstellraum        | 8,75   |
| 14-Bad                | 3,3    |
| 15-Gartenterrasse     | 132,31 |
| 16-Garten & Gartenweg | 440,38 |

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

Übersicht



Variante mit Sauna



## Objektbeschreibung

- 11 luxuriöse Apartments
- 2 bis 5 Zimmer mit ca. 54 bis 225 m<sup>2</sup> 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, das 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

## Top 1

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einem beeindruckenden privaten Außenbereich. Auf rund 222,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich ein Wohnkonzept, das durch klare Architektur, hochwertige Materialien und großzügige Raumgestaltung überzeugt.

Der weitläufige Wohnbereich wird durch große Verglasungen mit viel Tageslicht durchflutet und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Direkt angeschlossen befindet sich eine großzügige Terrasse mit ca. 132,31 m<sup>2</sup>, die in den beeindruckenden Privatgarten mit rund 440,38 m<sup>2</sup> übergeht. Dieser außergewöhnliche Außenbereich bietet viel Raum für Erholung, Privatsphäre und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight bildet das separate Poolhaus mit ca. 12,05 m<sup>2</sup>, das zusätzlichen Raum für Freizeit, Entspannung oder als stilvolle Ergänzung des Gartenbereichs bietet.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- WC

- 1. Zimmer mit Bad en suite
- Wohnküche
- 2. Zimmer mit Bad en suite
- Wohnraum mit Bad en suite
- Waschküche
- 1. Abstellraum
- Gartenterrasse
- 2. Abstellraum
- Bad
- Garten

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.

## **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