

## **Großzügige Dachgeschoss-Wohnung in bester Lage - Provisionsfrei**



**Objektnummer: 26813**

**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:                   | 83,60 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 720.000,00 €                     |

## Ihr Ansprechpartner

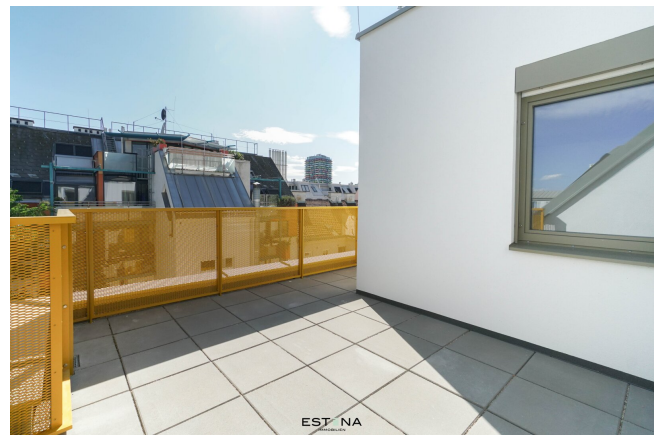
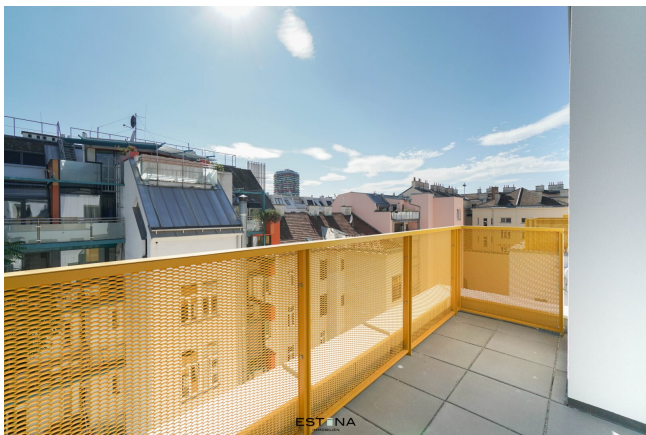


### **Benedikt Wawra**

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.





Leystraße 122-126,  
1200 Wien

### Naherholung

Augarten, Donauinsel, Prater

### Auszeit in der Stadt

Freie Mitte, Nordbahnviertel,  
Hauswirtschaft

### Kulinarik

Volkertmarkt, Hannovermarkt  
Vorgartenmarkt, Karmelitermarkt  
Schankwirtschaft



EST NA  
IMMOBILIEN



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-Marck-Allee | 3  | 10-15 |
| Donauinsel        | 5  | 15-25 |
| Stephansplatz     | 17 | 25-30 |

EST NA  
IMMOBILIEN



EST NA  
IMMOBILIEN

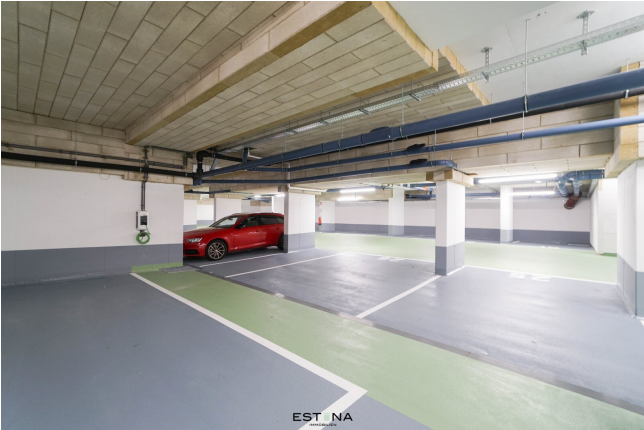




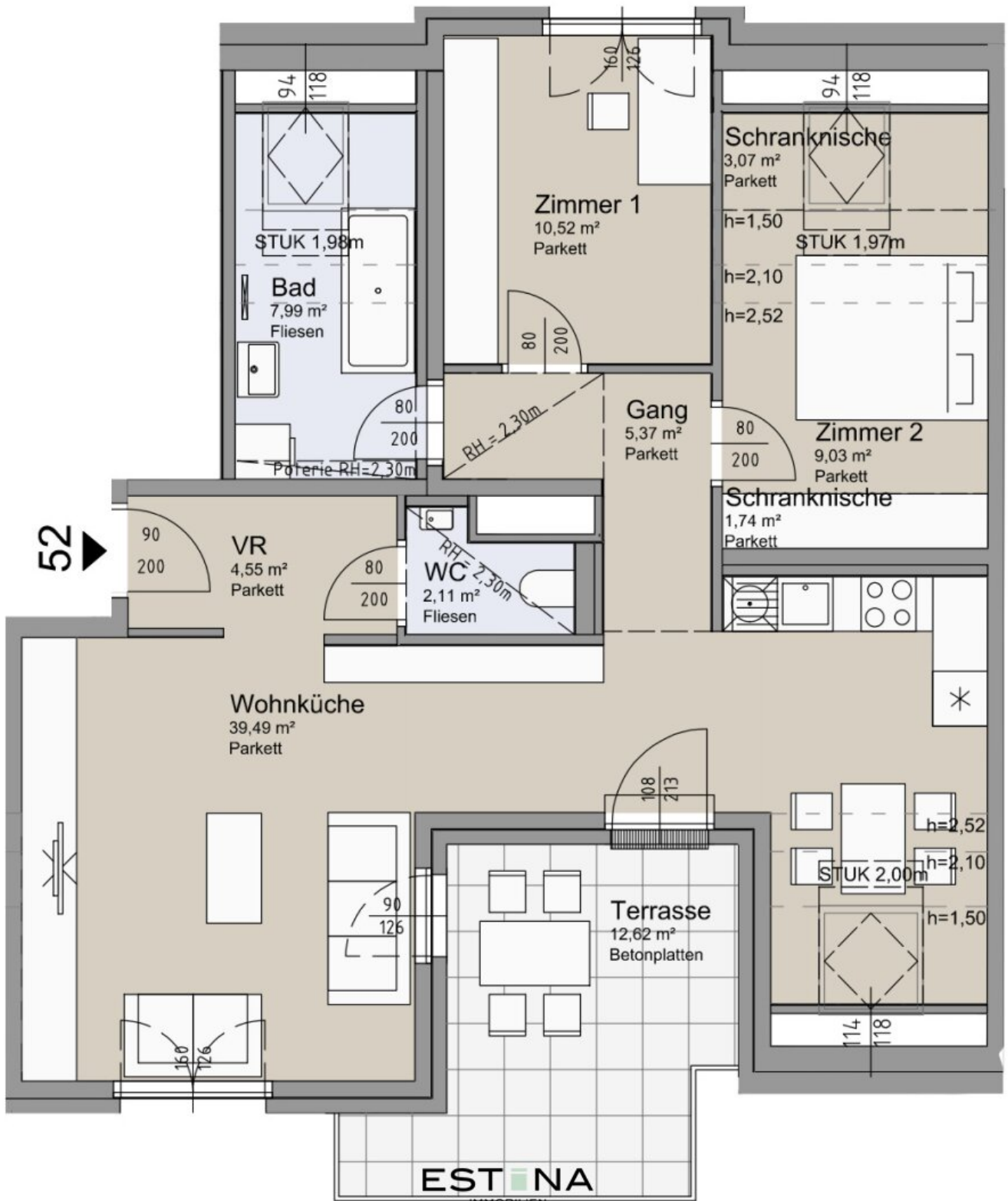












## Objektbeschreibung

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, ökologische Verantwortung** 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:innen** – im **angesagten Nordbahnhofviertel**, 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
- 2 geräumige Schlafzimmer, eines ohne Dachschräge
- Badezimmer mit Badewanne, 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: € 657.700,- exkl. 20% USt. für Anleger (€ 720.000,- 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**.