

PROJEKT LEGUAN

Audorfgasse 30B, 1210 Wien - EXPOSÉ

Stand 21.01.2026



PROJEKT BESCHREIBUNG

PROJEKTADRESSE

Audorfasse 30B
1210 Wien
Österreich

BAUHERR

ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Fiebrichgasse 1C/1/1, 1220 Wien
Österreich

PROJEKT BESCHREIBUNG

Es wird eine 4-geschoßige Wohnhausanlage mit 8 Wohnungen und einer Teilunterkellerung errichtet. Im Untergeschoß befinden sich der Haustechnikraum sowie ein Raum zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen und den 8 Kellerabteilen. Über ein zentrales Stiegenhaus mit Aufzug sind sämtliche Geschoße barrierefrei erreichbar. Die Wohneinheiten im Erdgeschoß verfügen über einen Eigengarten inklusive großzügiger Terrassen. In den anderen Geschoßen verfügen alle Wohnungen über Freiflächen (Balkon oder Terrasse). Durch die Ausrichtung sämtlicher Wohnungen nach Osten und Westen in Kombination mit raumhohen Fenstern wird ein hoher Tageslichtanteil ermöglicht.

Eine energieeffiziente Gebäudehülle, der Einsatz effizienter Haustechnikkomponenten und die Berücksichtigung ökologischer Aspekte schont die Umwelt, sorgt für angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten.

Erschlossen wird das Grundstück – welches direkt an ein Erholungsgebiet angrenzt- über einen Fußweg und ist somit eine autofreie Liegenschaft. Dem Grundstück zugeordnet ist weiters ein ca. 600m² großer Bereich im angrenzenden Park (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel), der nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung steht und einer privaten Nutzung vorbehalten ist. In diesem Grünstreifen können optional Gartenanteile erworben oder gemietet werden. Etwa 20 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt befindet sich ein Neubauprojekt mit Tiefgarage, in welcher Abstellplätze für Autos für die Nutzer vom Projekt Leguan reserviert sind. Der Müllplatz befindet sich ebenfalls dort und wird von den Anrainern beider Objekte benutzt. Über Servitute sind die erforderlichen Einbauten (Wasser, Strom, Kanal, Telekom, etc.) und das Nutzungsrecht am Müllplatz grundbücherlich gesichert.

Es handelt sich um einen Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg.

LAGEBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft liegt in der Audorfasse und glänzt durch ihre absolute Ruhelage.

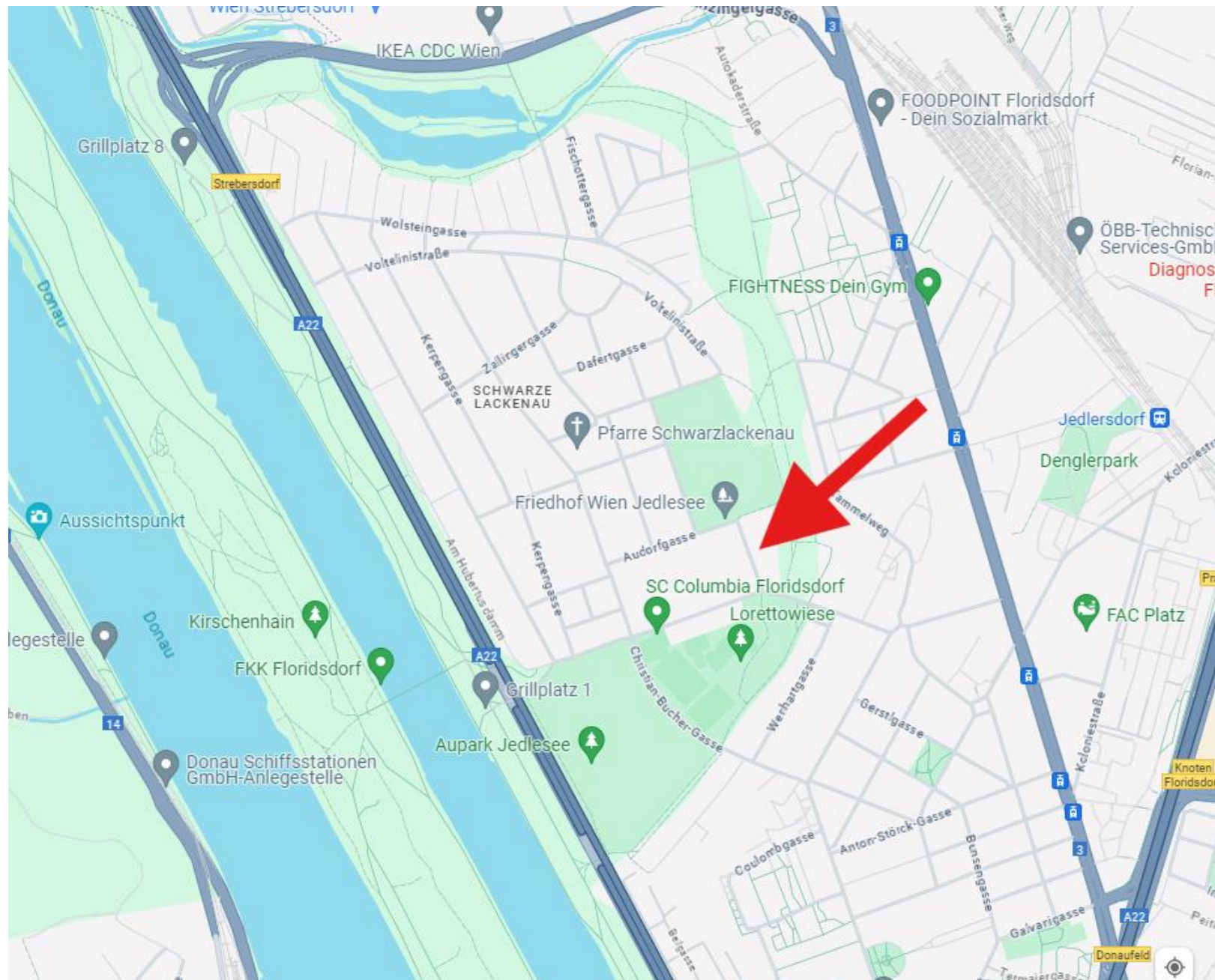
In der Umgebung befindet sich der Friedhof Jedlesee sowie ein Wald- und Wiesengürtel als Naherholungsgebiet.

Mehreren Parkanlagen mit Spielfeld und anderen Freizeitmöglichkeiten (Loretowiese sowie Aupark Jedlesse) und das Erholungsgebiet Donauinsel sind leicht zu Fuß zu erreichen. Die Einkaufszentren Donauzentrum und Shoppingcenter Nord (SCN) sind gut angebunden und bieten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ergibt sich wie folgt:

- In 3-5 Minuten zu Fuß erreichbar ist die Autobuslinie 34A Station Jedleseer Friedhof. Von dort aus erreicht man in unter 10 Minuten den Bahnhof Floridsdorf.
- In 6-8 Minuten zu Fuß erreichbar ist die Straßenbahnlinie 26 / Nachtlinie 20 Station Winkeläckerstraße. Von dort aus erreicht man ebenfalls den Bahnhof Floridsdorf in unter 10 Minuten und die U-Bahn-Station Kagran (U-Bahn-Linie 1) in unter 20 Minuten.
- Der Bahnhof Floridsdorf hat ein großes Angebot an Anschlussmöglichkeiten:
 - U-Bahn Linien: U6
 - Schnellbahnlinien: S1, S2, S3, S4, S7
 - Autobuslinien: 20A, 28A, 29A, 33A, 34A, 150, 151, 500, 501, 502, 505, 850
 - Nachbuslinie: N20, N29, N31

In unter 3 Minuten erreicht man mit dem Auto die A22-Donauuferautobahn in. Das Wiener Radverkehrsnetz ist direkt an das Grundstück angeschlossen.

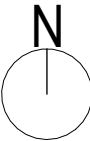


WOHNUNGSÜBERSICHT

Wohnung	Geschoß	Zimmer	Nutzfläche	Freiflächen (Balkone, Terrasse)	Garten	Abstellraum	Kellerabteil
Top 1	Erdgeschoß	2	50,74 m ²	22,05 m ²	36,96 m ²	1,43 m ²	3,22 m ²
Top 2 Variante 1	Erdgeschoß	5	148,58 m ²	18,05m ² + 11,25 m ²	156,98 m ²	2,28 m ²	3,67 m ²
Top 2 Variante 2	Erdgeschoß	7	148,06 m ²	18,05m ² + 11,25 m ²	156,98 m ²	3,13 m ²	3,67 m ²
Top 3	Obergeschoß	4	105,29 m ²	12,96 m ²		1,43 m ² + 2,76 m ²	3,25 m ²
Top 4	Obergeschoß	4	108,86 m ²	12,96 m ²		1,43 m ² + 2,76 m ²	3,25 m ²
Top 5	1. Dachgeschoß	4	108,97 m ²	12,96 m ²		2,76 m ²	3,25 m ²
Top 6	1. Dachgeschoß	4	108,97 m ²	12,96 m ²		2,76 m ²	3,25 m ²
Top 7	2. Dachgeschoß	3	66,91 m ²	5,74 m ² + 5,17 m ²		1,04 m ²	3,25 m ²
Top 8	2. Dachgeschoß	3	66,91 m ²	5,74 m ² + 5,17 m ²		1,04 m ²	3,25 m ²

LEGUAN

Audorfgasse | 1210 WIEN



SCHUTZGEBIET
WALD-u. WIESENGÜRTEL

FRIEDHOF
JEDLESEE

AUDORFGASSE

EINFART TIEFGARAGE

MÜLLRAUM

BRIEFKASTEN
ANLAGE

LEG1

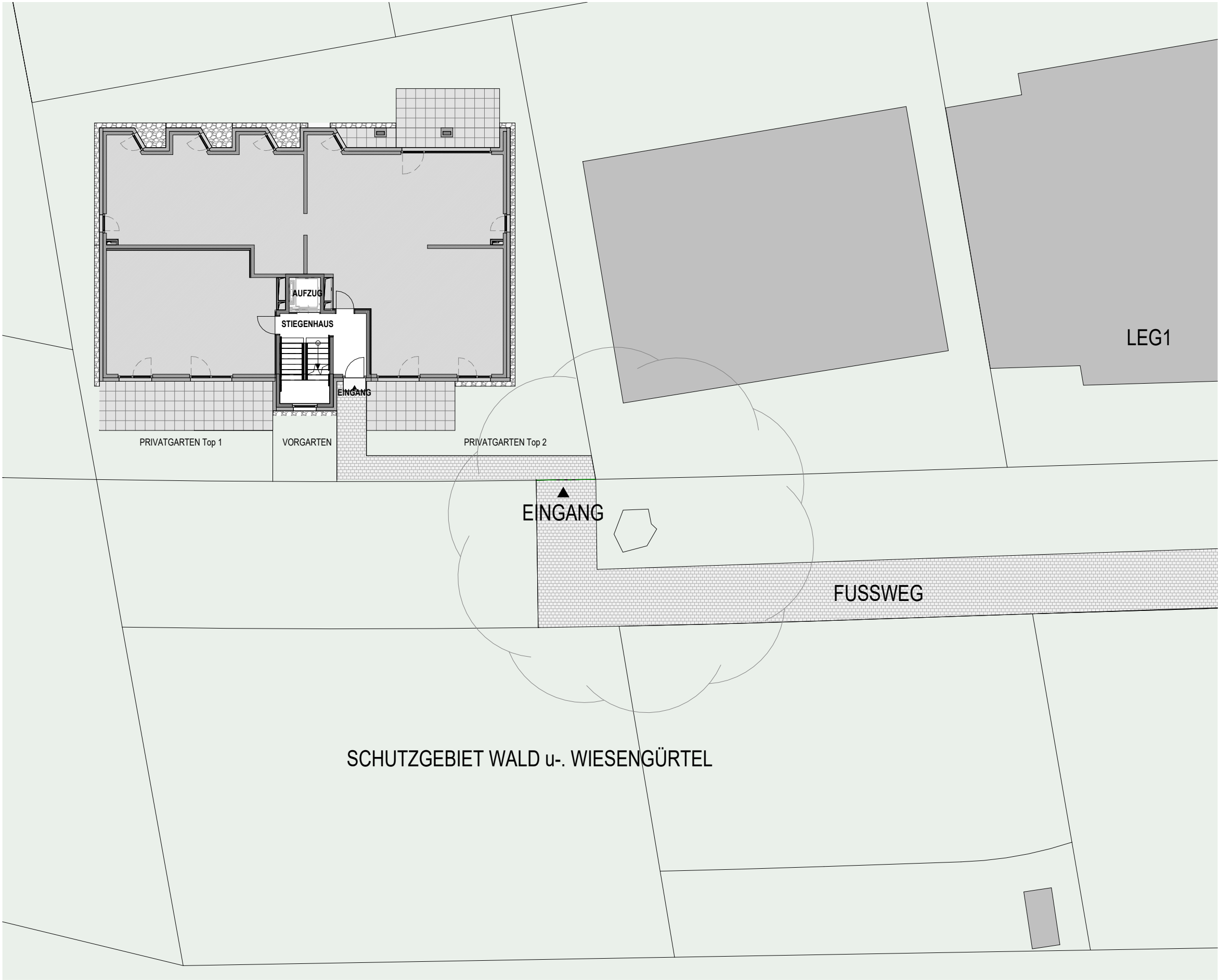
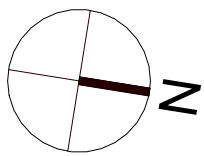
PKW-STELLPLATZ
MÖGLICHKEITEN
IN TIEFGARAGE

FUSSWEG

HESNECKGASSE

LEGUAN

LAGEPLAN



EG

0 4 8 20 m
1:200

LEGUAN

Audorfgrasse | 1210 WIEN

ÜBERSICHT Erdgeschoss

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

AR	Abstellraum
KA	Kellerabteil
WM	Waschmaschine
HT	Handtuchtrockner
DFF	Dachflächenfenster
LRH	Lichte Raumhöhe

Bauwerber:

ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Fiebrichgasse 1C/1/1 1220 Wien

Planverfasser:

Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

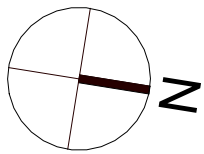
Beratung und Verkauf:

Wendelin Wollenek
+43 676 413 72 52
wendelin.wollenek@adl-immobilien.at

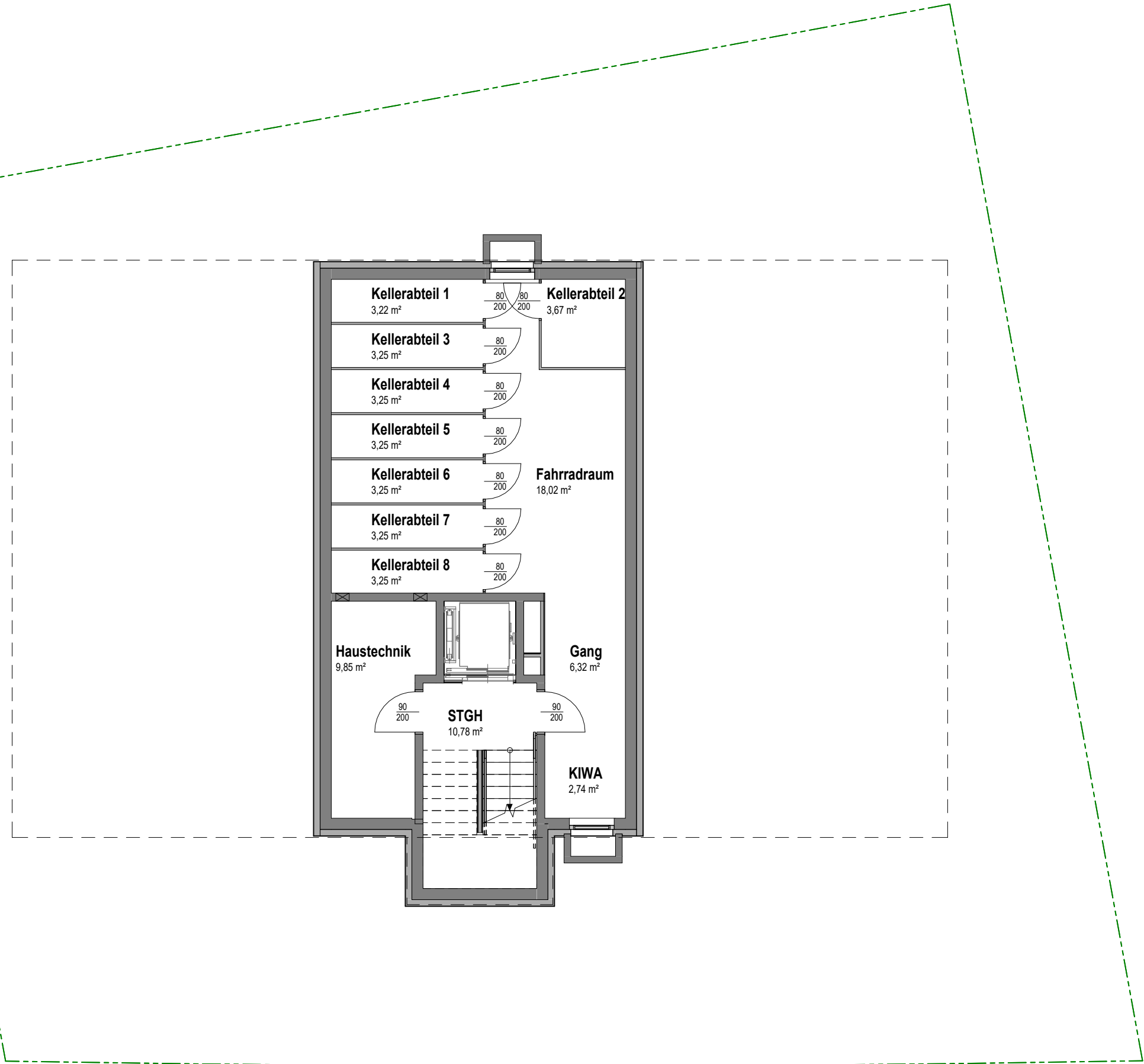
Bemerkung:

Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

Planstand vom 09.01.2026



ÜBERSICHT
Untergeschoss



In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

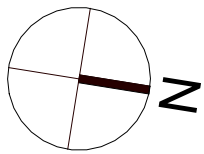
AR	Abstellraum
KA	Kellerabteil
WM	Waschmaschine
HT	Handtuchtrockner
DFF	Dachflächenfenster
LRH	Lichte Raumhöhe

Bauwerber:
ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Fiebrichgasse 1C/1/1 1220 Wien

Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

Beratung und Verkauf:
Wendelin Wollenek
+43 676 413 72 52
wendelin.wollenek@adl-immobilien.at

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.



TOP 1
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche	50,74 m²
Freiflächen	59,01 m²
WNFL GESAMT	50,74 m²

Flächenaufstellung

AR	1,43 m²
Bad	5,91 m²
Küche	7,42 m²
Vorraum	2,26 m²
WC	1,94 m²
Wohnen/Essen	16,36 m²
Zimmer	15,42 m²
Summe	50,74 m²
Garten Top 1	36,96 m²
Terrasse	22,05 m²
Summe	59,01 m²

Kellerabteil 1	3,22 m²
----------------	---------

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

AR	Abstellraum
KA	Kellerabteil
WM	Waschmaschine
HT	Handtuchtrockner
DFF	Dachflächenfenster
LRH	Lichte Raumhöhe

Bauwerber:
ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Fiebrichgasse 1C/1/1 1220 Wien

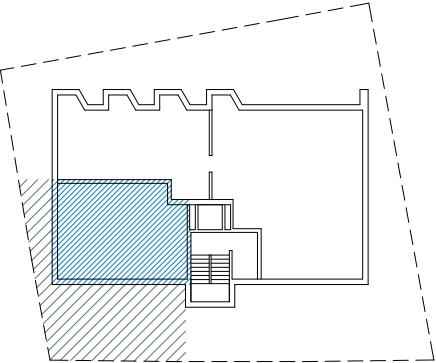
Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

Beratung und Verkauf:
Wendelin Wollenek
+43 676 413 72 52
wendelin.wollenek@adl-immobilien.at

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

Planstand vom 09.01.2026

LAGE WOHNUNG TOP1

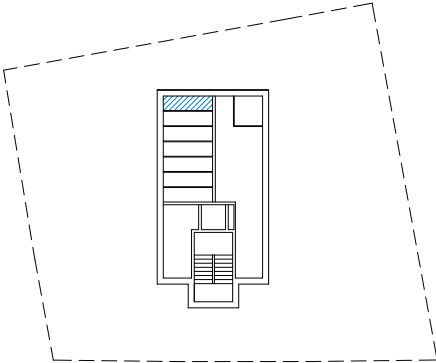


ERDGESCHOSS



GRUNDRISS WOHNUNG

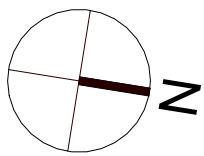
LAGE KELLERABTEIL



UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERABTEIL



TOP 2
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche 148,58 m²

Freiflächen 186,28 m²

WNFL GESAMT 148,58 m²

Flächenaufstellung

AR	2,28 m²
Bad 1	4,34 m²
Bad 2	4,31 m²
Gang	14,89 m²
Garderobe 1	4,22 m²
Garderobe 2	5,14 m²
Wohnküche	41,41 m²
Wohnzimmer	23,79 m²
Zimmer 1	11,05 m²
Zimmer 2	11,05 m²
Zimmer 3	11,05 m²
Zimmer 4	15,05 m²
Summe	148,58 m²

Garten 2.0	82,44 m²
Garten 2.1	30,22 m²
Garten 2.2	10,77 m²
Garten 2.3	13,21 m²
Garten 2.4	20,34 m²
Terrasse 1	2,54 m²
Terrasse 2	15,51 m²
Terrasse 3	11,25 m²
Summe	186,28 m²

Kellerabteil 2 3,67 m²

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

AR	Abstellraum
KA	Kellerabteil
WM	Waschmaschine
HT	Handtuchtrockner
DFF	Dachflächenfenster
LRH	Lichte Raumhöhe

Bauwerber:
ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Fiebrichgasse 1C/1/1 1220 Wien

Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

Beratung und Verkauf:
Wendelin Wollenek
+43 676 413 72 52
wendelin.wollenek@adl-immobilien.at

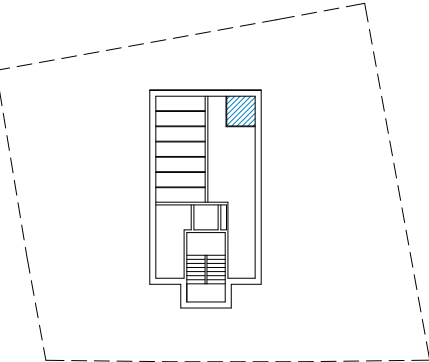
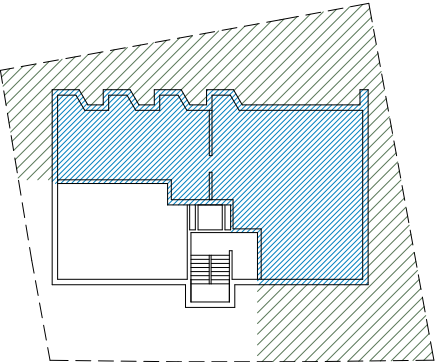
Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

Planstand vom 09.01.2026



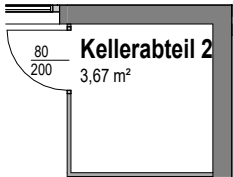
LAGE WOHNUNG TOP2

LAGE KELLERABTEIL



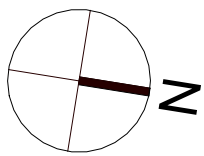
ERDGESCHOSS

UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERABTEIL

GRUNDRISS WOHNUNG



TOP 2 - V2
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche 148,06 m²

Freiflächen 186,28 m²

WNFL GESAMT 148,06 m²

Flächenaufstellung	
AR	3,13 m²
Bad 1	4,34 m²
Bad 2	4,31 m²
Gang	14,02 m²
Garderobe 1	4,98 m²
Garderobe 2	5,14 m²
Küche	18,12 m²
Wohnzimmer	24,42 m²
Zimmer 1	11,05 m²
Zimmer 2	11,05 m²
Zimmer 3	11,05 m²
Zimmer 4	15,05 m²
Zimmer 5	10,71 m²
Zimmer 6	10,69 m²
Summe	148,06 m²

Garten 2.0	82,44 m²
Garten 2.1	30,22 m²
Garten 2.2	10,77 m²
Garten 2.3	13,21 m²
Garten 2.4	20,34 m²
Terrasse 1	2,54 m²
Terrasse 2	15,51 m²
Terrasse 3	11,25 m²
Summe	186,28 m²

Kellerabteil 2 3,67 m²

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

AR	Abstellraum
KA	Kellerabteil
WM	Waschmaschine
HT	Handtuchtrockner
DFF	Dachflächenfenster
LRH	Lichte Raumhöhe

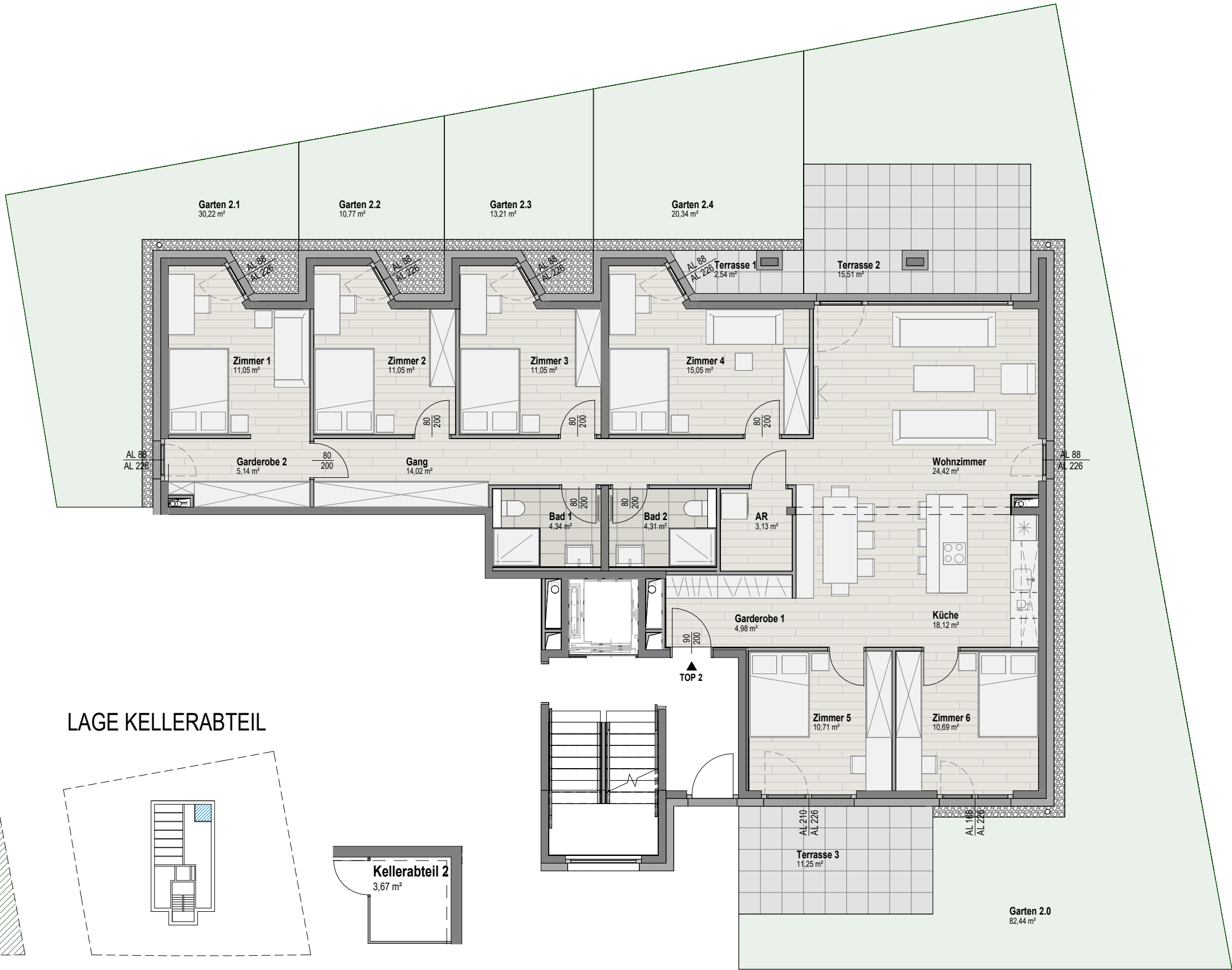
Bauwerber:
ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Fiebrigasse 1C/1/1 1220 Wien

Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

Beratung und Verkauf:
Wendelin Wollenek
+43 676 413 72 52
wendelin.wollenek@adl-immobilien.at

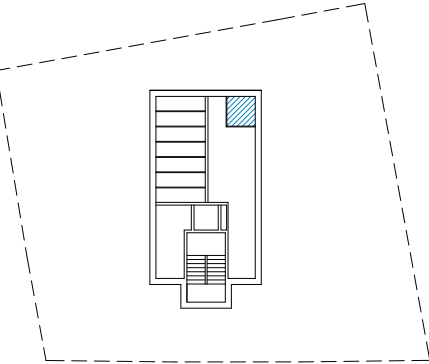
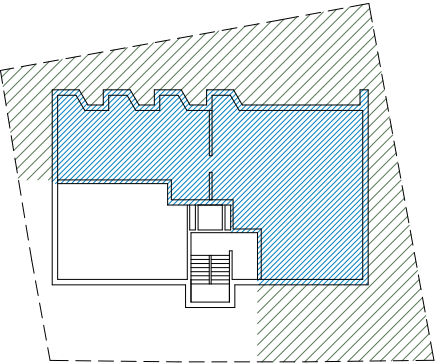
Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

Planstand vom 09.01.2026



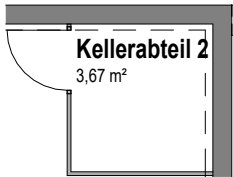
LAGE WOHNUNG TOP2

LAGE KELLERABTEIL



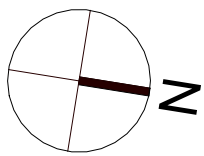
ERDGESCHOSS

UNTERGESCHOSS

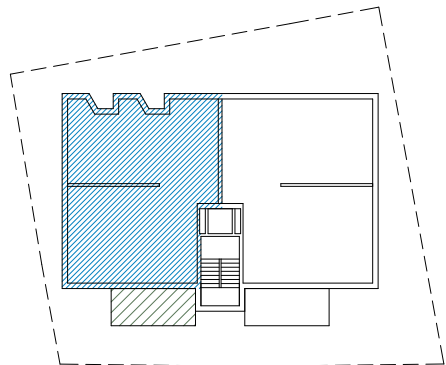


GRUNDRISS KELLERABTEIL

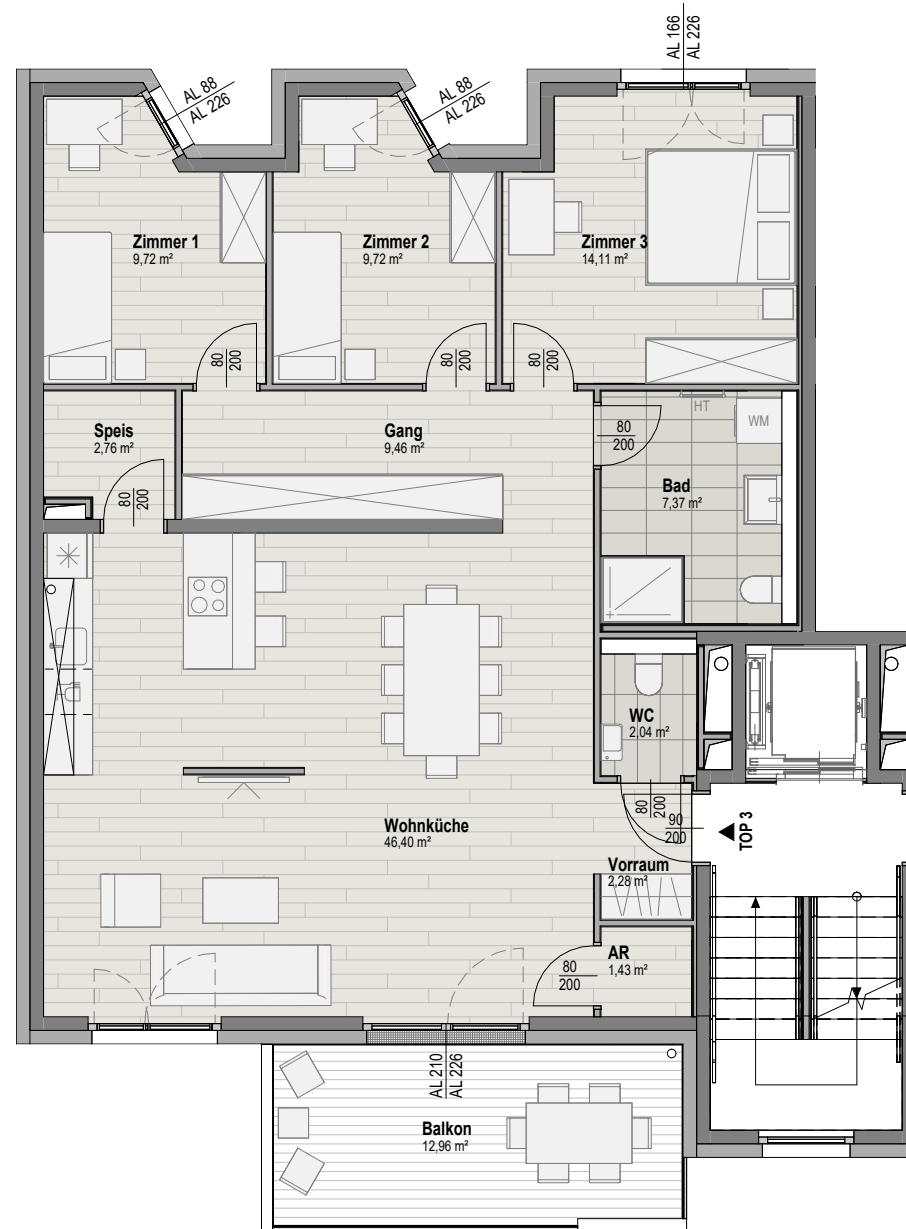
GRUNDRISS WOHNUNG



LAGE WOHNUNG TOP3

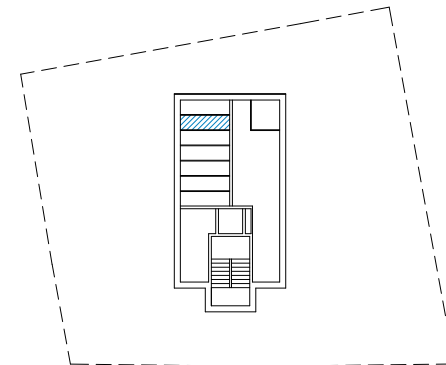


1.OBERGESCHOSS



GRUNDRISS WOHNUNG

LAGE KELLERABTEIL



UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERABTEIL

LEGUAN

Audorfsgasse | 1210 WIEN

TOP 3 1.Obergeschoss

Wohnnutzfläche 105,29 m²

Freiflächen 12,96 m²

WNFL GESAMT 105,29 m²

Flächenaufstellung

AR	1,43 m ²
Bad	7,37 m ²
Gang	9,46 m ²
Speis	2,76 m ²
Vorraum	2,28 m ²
Wohnküche	46,40 m ²
Zimmer 1	9,72 m ²
Zimmer 2	9,72 m ²
Zimmer 3	14,11 m ²
Summe	105,29 m ²

Balkon	12,96 m ²
Summe	12,96 m ²

Kellerabteil 3 3,25 m²

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

AR	Abstellraum
KA	Kellerabteil
WM	Waschmaschine
HT	Handtuchtrockner
DFF	Dachflächenfenster
LRH	Lichte Raumhöhe

Bauwerber:
ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Fiebrichgasse 1C/1/1 1220 Wien

Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

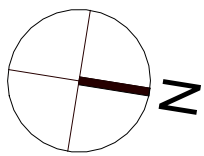
Beratung und Verkauf:
Wendelin Wollenek
+43 676 413 72 52
wendelin.wollenek@adl-immobilien.at

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

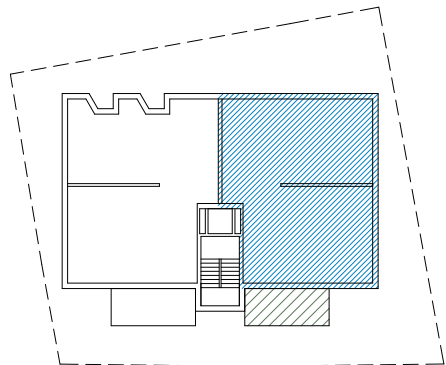
Planstand vom 09.01.2026

1.OG | TOP 3

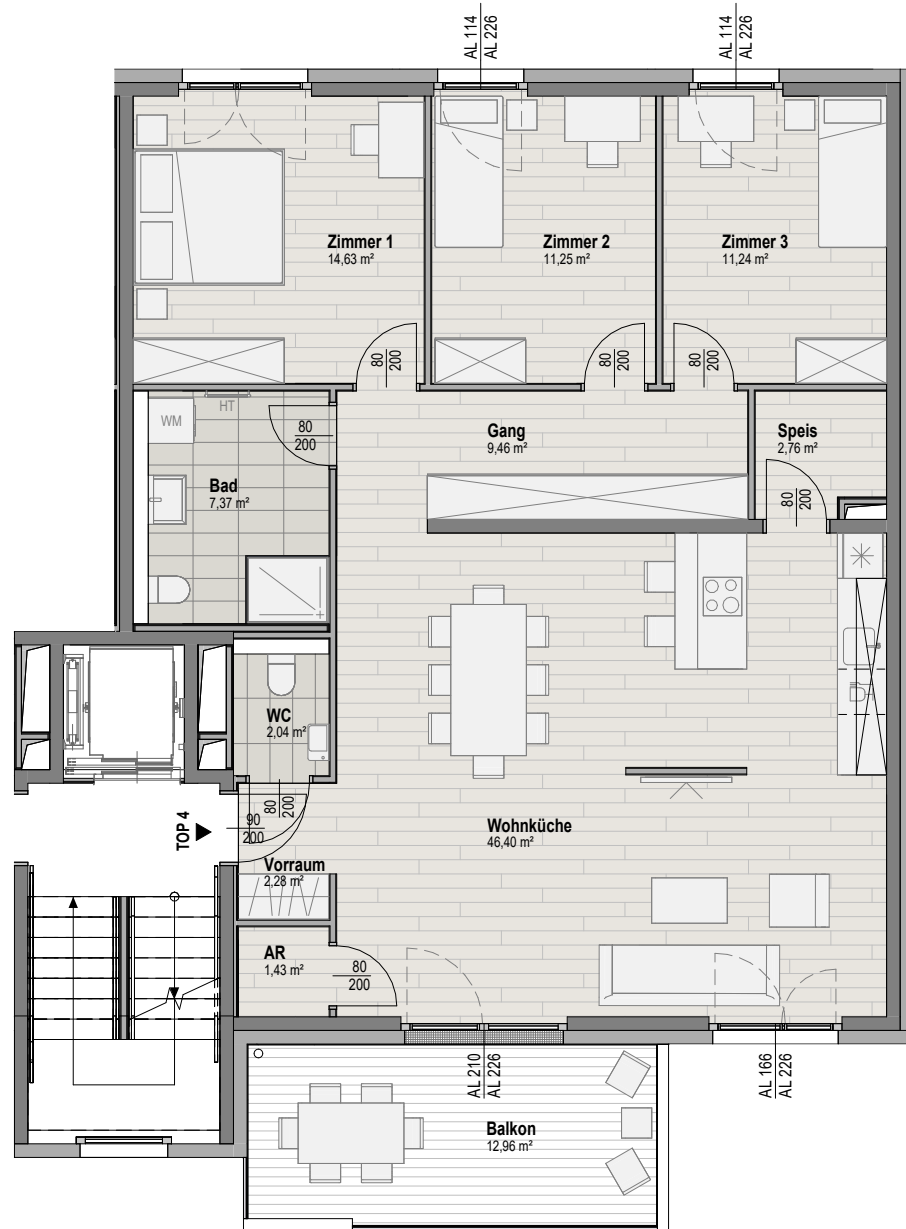




LAGE WOHNUNG TOP4

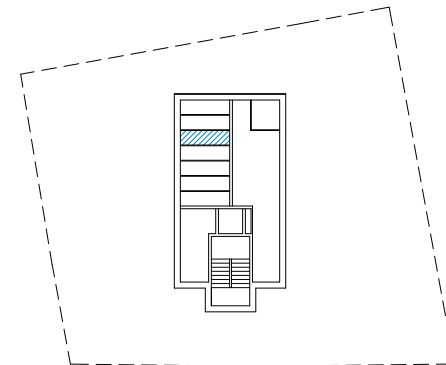


1.OBERGESCHOSS

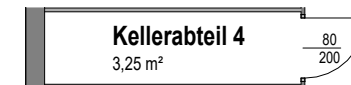


GRUNDRISS WOHNUNG

LAGE KELLERABTEIL



UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERABTEIL

LEGUAN

Audorfgrasse | 1210 WIEN

TOP 4 1.Obergeschoss

Wohnnutzfläche 108,86 m²

Freiflächen 12,96 m²

WNFL GESAMT 108,86 m²

Flächenaufstellung

AR	1,43 m ²
Bad	7,37 m ²
Gang	9,46 m ²
Speis	2,76 m ²
Vorraum	2,28 m ²
WC	2,04 m ²
Wohnküche	46,40 m ²
Zimmer 1	14,63 m ²
Zimmer 2	11,25 m ²
Zimmer 3	11,24 m ²
Summe	108,86 m ²

Balkon	12,96 m ²
Summe	12,96 m ²

Kellerabteil 4 3,25 m²

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

AR	Abstellraum
KA	Kellerabteil
WM	Waschmaschine
HT	Handtuchtrockner
DFF	Dachflächenfenster
LRH	Lichte Raumhöhe

Bauwerber:
ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Fiebrigasse 1C/1/1 1220 Wien

Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

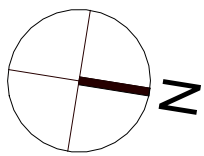
Beratung und Verkauf:
Wendelin Wollenek
+43 676 413 72 52
wendelin.wollenek@adl-immobilien.at

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

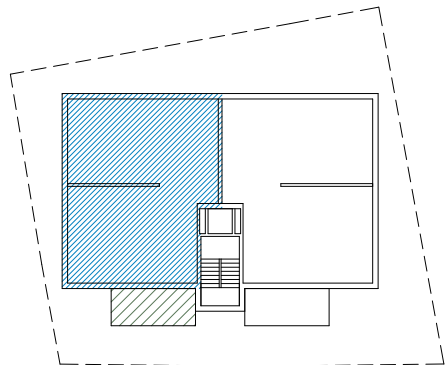
Planstand vom 09.01.2026

1.OG | TOP 4

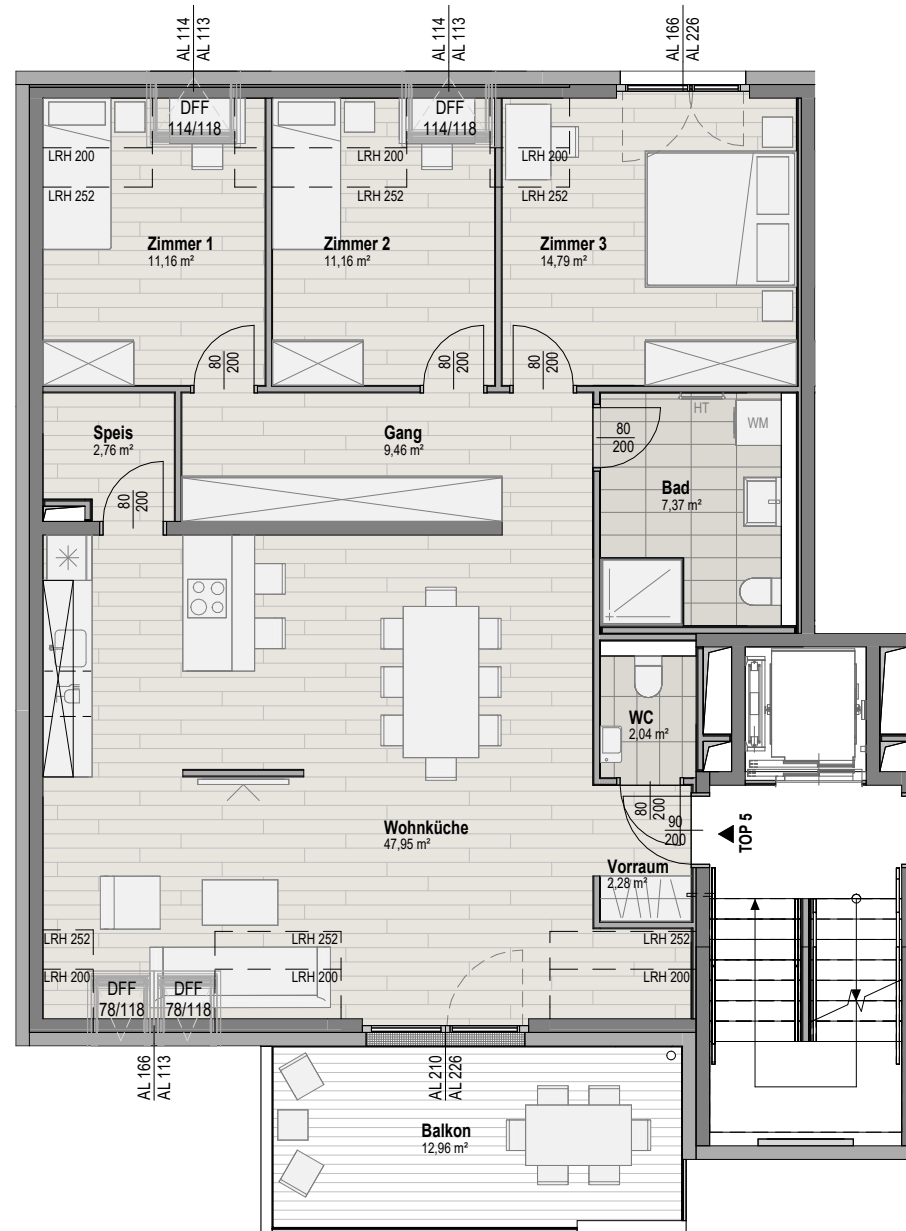




LAGE WOHNUNG TOP5

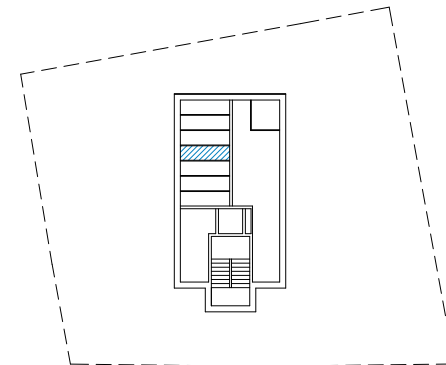


1.DACHGESCHOSS

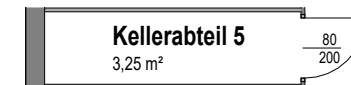


GRUNDRISS WOHNUNG

LAGE KELLERABTEIL



UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERABTEIL

LEGUAN

Audorfgrasse | 1210 WIEN

TOP 5 1.Dachgeschoss

Wohnnutzfläche 108,97 m²

Freiflächen 12,96 m²

WNFL GESAMT 108,97 m²

Flächenaufstellung

Bad	7,37 m ²
Gang	9,46 m ²
Speis	2,76 m ²
Vorraum	2,28 m ²
WC	2,04 m ²
Wohnküche	47,95 m ²
Zimmer 1	11,16 m ²
Zimmer 2	11,16 m ²
Zimmer 3	14,79 m ²
Summe	108,97 m ²

Balkon 12,96 m²

Summe 12,96 m²

Kellerabteil 5 3,25 m²

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

AR	Abstellraum
KA	Kellerabteil
WM	Waschmaschine
HT	Handtuchtrockner
DFF	Dachflächenfenster
LRH	Lichte Raumhöhe

Bauwerber:
ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Fiebrichgasse 1C/1/1 1220 Wien

Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

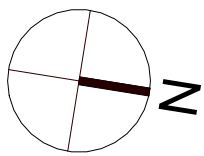
Beratung und Verkauf:
Wendelin Wollenek
+43 676 413 72 52
wendelin.wollenek@adl-immobilien.at

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

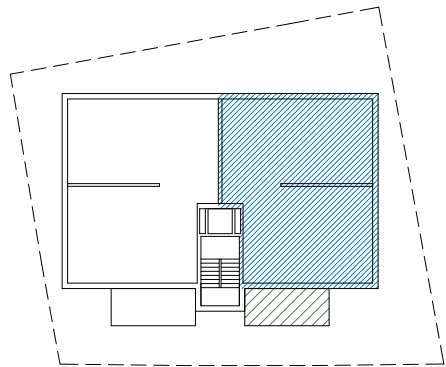
Planstand vom 09.01.2026

1.DG | TOP 5

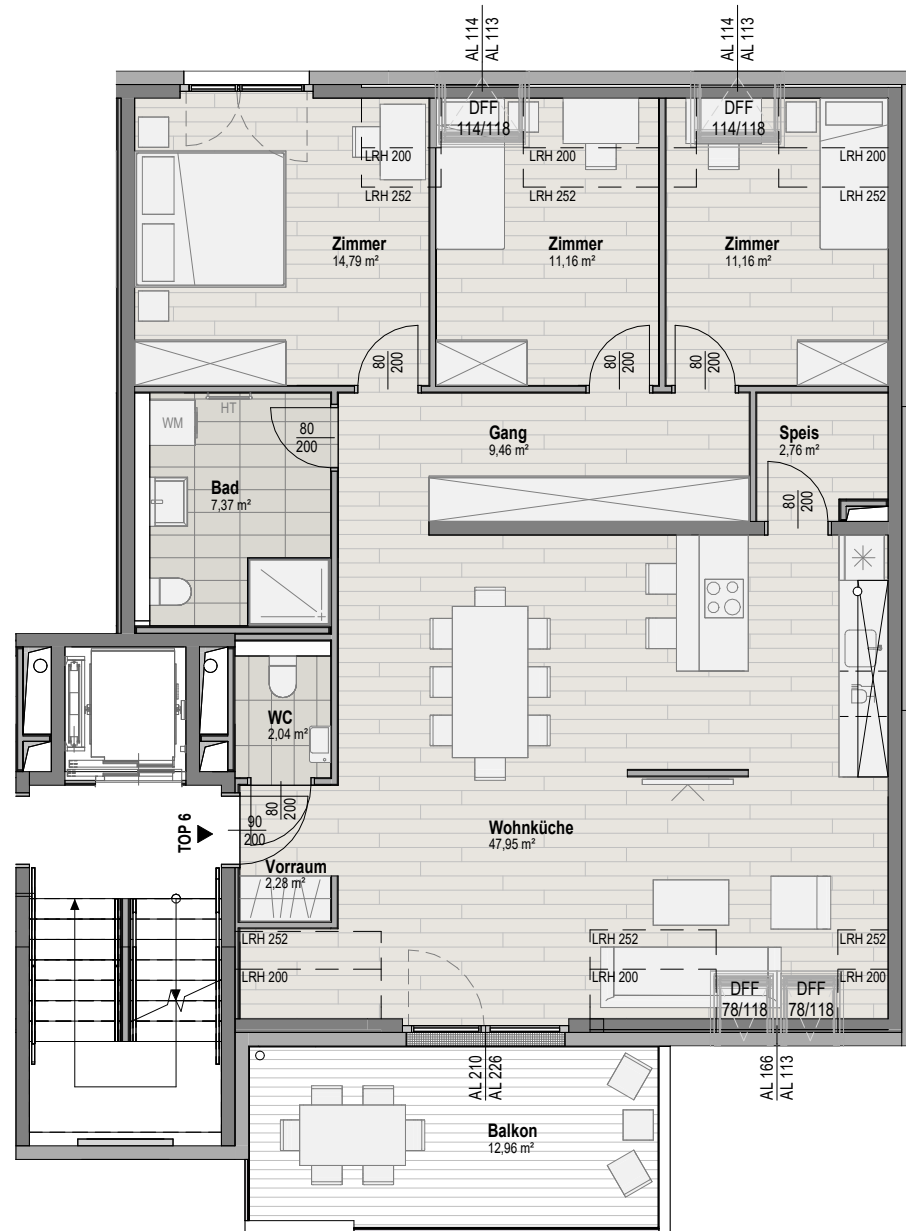




LAGE WOHNUNG TOP6

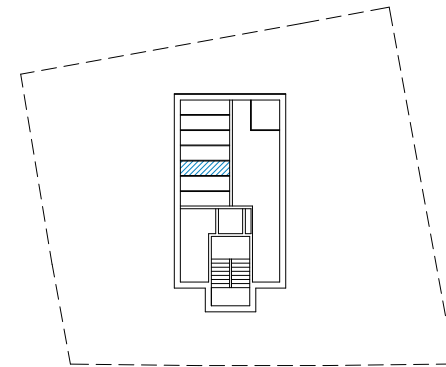


1.DACHGESCHOSS

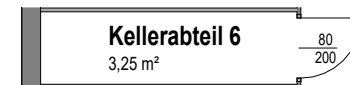


GRUNDRISS WOHNUNG

LAGE KELLERABTEIL



UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERABTEIL

LEGUAN

Audorfgrasse | 1210 WIEN

TOP 6 1.Dachgeschoss

Wohnnutzfläche 108,97 m²

Freiflächen 12,96 m²

WNFL GESAMT 108,97 m²

Flächenaufstellung

Bad	7,37 m²
Gang	9,46 m²
Speis	2,76 m²
Vorraum	2,28 m²
WC	2,04 m²
Wohnküche	47,95 m²
Zimmer	14,79 m²
Zimmer	11,16 m²
Zimmer	11,16 m²
Summe	108,97 m²

Balkon	12,96 m²
Summe	12,96 m²

Kellerabteil 6	3,25 m²
----------------	---------

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

AR	Abstellraum
KA	Kellerabteil
WM	Waschmaschine
HT	Handtuchtrockner
DFF	Dachflächenfenster
LRH	Lichte Raumhöhe

Bauwerber:
ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Fiebrigasse 1C/1/1 1220 Wien

Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

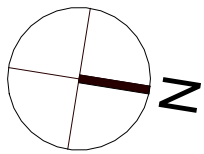
Beratung und Verkauf:
Wendelin Wollenek
+43 676 413 72 52
wendelin.wollenek@adl-immobilien.at

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

Planstand vom 09.01.2026

1.DG | TOP 6





TOP 7
2.Dachgeschoss

Wohnnutzfläche	66,91 m²
Freiflächen	10,91 m²
WNFL GESAMT	66,91 m²

Flächenaufstellung	
AR	1,04 m²
Bad	9,06 m²
Vorraum	4,20 m²
WC	1,60 m²
Wohnküche	27,45 m²
Zimmer	11,33 m²
Zimmer	12,23 m²
Summe	66,91 m²
Terrasse 1	5,17 m²
Terrasse 2	5,74 m²
Summe	10,91 m²

Kellerabteil 7	3,25 m²
----------------	---------

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

AR	Abstellraum
KA	Kellerabteil
WM	Waschmaschine
HT	Handtuchtrockner
DFF	Dachflächenfenster
LRH	Lichte Raumhöhe

Bauwerber:
ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Fiebrichgasse 1C/1/1 1220 Wien

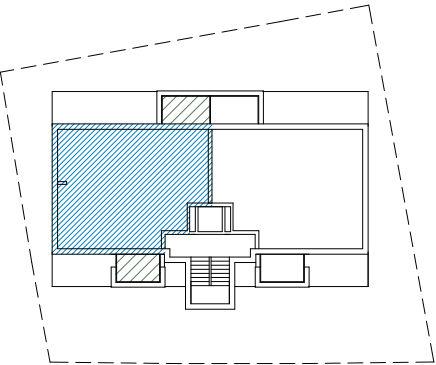
Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

Beratung und Verkauf:
Wendelin Wollenek
+43 676 413 72 52
wendelin.wollenek@adl-immobilien.at

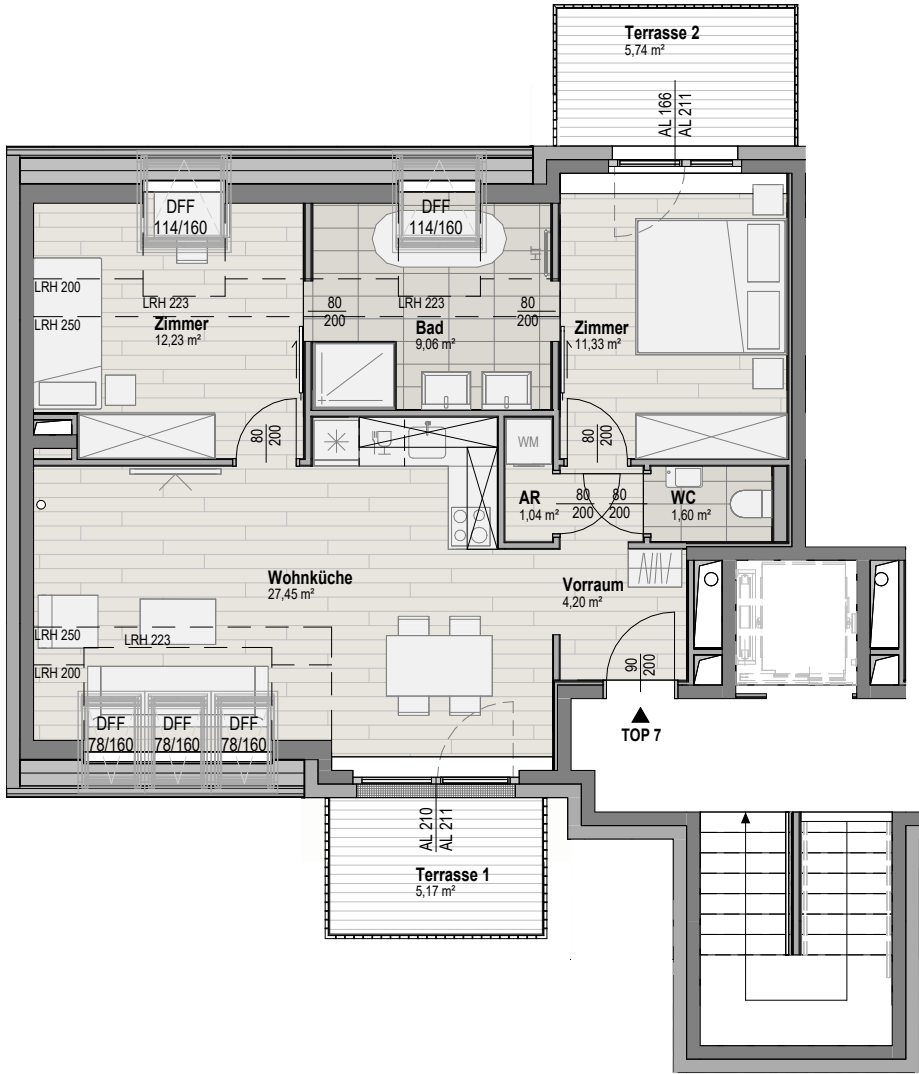
Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

Planstand vom 09.01.2026

LAGE WOHNUNG TOP7

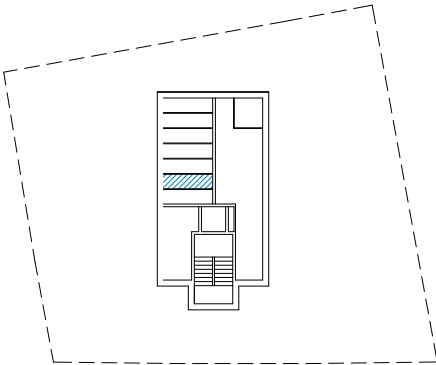


2.DACHGESCHOSS



GRUNDRISS WOHNUNG

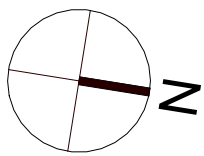
LAGE KELLERABTEIL



UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERABTEIL



LEGUAN

Audorf-gasse | 1210 WIEN

TOP 8 2.Dachgeschoss

Wohnnutzfläche	66,91 m²
Freiflächen	10,91 m²
WNFL GESAMT	66,91 m²

Flächenaufstellung	
AR	1,04 m²
Bad	9,06 m²
Vorraum	4,20 m²
WC	1,60 m²
Wohnküche	27,45 m²
Zimmer	12,23 m²
Zimmer	11,33 m²
Summe	66,91 m²
Terrasse 1	5,17 m²
Terrasse 2	5,74 m²
Summe	10,91 m²

Kellerabteil 8	3,25 m²
----------------	---------

In den Aufenthaltsräumen werden lichte Raumhöhen von min. 2,50m ausgeführt.

AR	Abstellraum
KA	Kellerabteil
WM	Waschmaschine
HT	Handtuchtrockner
DFF	Dachflächenfenster
LRH	Lichte Raumhöhe

Bauwerber:
ADL Immobilienentwicklungs GmbH
Fiebrigasse 1C/1/1 1220 Wien

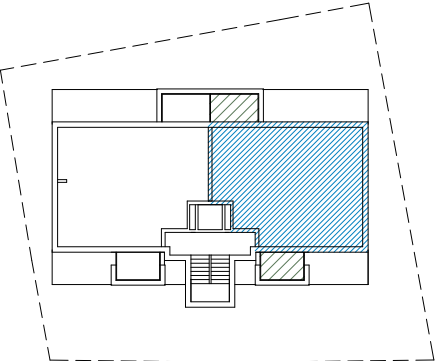
Planverfasser:
Architekt DI Christoph Hackl
Billrothstrasse 6/9, A-1190 Wien

Beratung und Verkauf:
Wendelin Wollenek
+43 676 413 72 52
wendelin.wollenek@adl-immobilien.at

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bautoleranz ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, Wc's etc.) sind nicht massgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

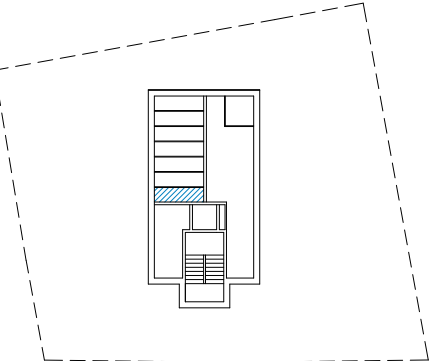
Planstand vom 09.01.2026

LAGE WOHNUNG TOP8



2.DACHGESCHOSS

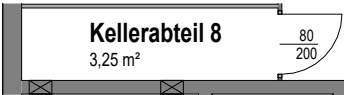
LAGE KELLERABTEIL



UNTERGESCHOSS



GRUNDRISS WOHNUNG



GRUNDRISS KELLERABTEIL