

# LEH 12

IN DER STADT WOHNEN.  
*WIE AM LAND LEBEN.*

*„Ich hab die Natur,  
aber auch den Bus,  
direkt vor der Haustür.  
Das ist mein Wien.“*



LAGE, ARCHITEKTUR  
& AUSSTATTUNG

**SIGS IMMOBILIEN GMBH**  
1070 Wien, Seidengasse 30/1/2

# SIGS BAUT LEH 12

## AM GRÜNEN RANDE VON WIEN LANDLEBEN IN DER STADT



**1220 Wien!** In der Lehenstraße 12 entsteht ein Wohnhausprojekt, das die Vorzüge des Wohnens am Stadtrand bietet und gleichzeitig durch die Nähe zum neu entwickelten Viertel Seestadt-Aspern perfekt an die Nahversorgung angeschlossen und an städtische Strukturen angebunden ist. Zwischen den Häusern blickt man im Osten auf die Felder, am Ende der Straße befindet sich ein großer, waldähnlicher Park und Teich und in 15 Minuten Fußweg sind die Geschäfte und Cafés der Seestadt erreichbar.

## MOBILITÄT NACH WAHL UNTERWEGS MIT U-BAHN, RAD ODER AUTO

Unter den beiden Häusern liegt eine Tiefgarage mit 13 PKW Stellplätzen sowie ein Fahrrad-Abstellbereich für 48 Räder. Ausgestattet mit E-Ladestationen wird die E-Mobilität bewusst gefördert.

In weniger als 5 Minuten ist man zur U-Bahnstation geradelt - oder man nimmt den Bus, der unmittelbar vor der Haustür abfährt und die Seestadt in 3 Minuten erreicht. Von dort sind es mit der U2 nur 20 Minuten Fahrtzeit bis in die Wiener Innenstadt, und in wenigen Jahren kann man direkt bis zum Hauptbahnhof weiterfahren.

Über das neue, weitläufig angelegte Geh- und Radfahrnetz gelangt man innerhalb von wenigen Minuten in das alte Stadtzentrum von Aspern oder in die Seestadt-Aspern.



# SIGS BAUT LEH 12

## WOHNEN, ARBEITEN & FREIZEIT IN DER NÄHE DER SEESTADT



Die Wohnhausanlage in der Lehenstraße 12 entsteht in unmittelbarer Nähe zur Seestadt-Aspern.

Die Seestadt-Aspern ist Österreichs größtes Stadterweiterungsgebiet, das bis zum Jahr 2028 20.000 Menschen ein Zuhause bieten wird. Fast ebensoviele Arbeitsplätze entstehen hier.

Die LEH 12 ist durch diese Nähe bestens angebunden an die Urbanität des neuen Stadtteils und nützt damit auch die neuen Arbeitsmöglichkeiten innerhalb der Seestadt. Es entstehen kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten bzw. Freizeitaktivität.



Als direktes Naherholungsgebiet dient der angrenzende, weitläufige Gedenkwald mit dem Himmelteich; des Weiteren lädt der Badensee in der Seestadt im Sommer zum Schwimmen ein.



In den letzten Jahren entstanden attraktive Gastronomie- und Nahversorgungsangebote. Die bestehende soziale Infrastruktur mit Bildungscampus sowie Kindergärten und einem Gesundheitszentrum werden in den nächsten Jahren noch stetig erweitert und bieten den Bewohner\*innen ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten praktisch direkt vor der Haustüre.



- 01 moderne Wohnbauten und Bürohäuser in der Seestadt Aspern © Wien 3420AG
- 02 der Badensee als Zentrum der Seestadt © www.wien.gv.at
- 03 der naturbelassene Himmelteich © Wien MA49
- 04 der Gedenkwald © Wien MA49

**ZUHAUSE AM STADTRAND  
UND DABEI MITTEN IM LEBEN**

# LEH 12

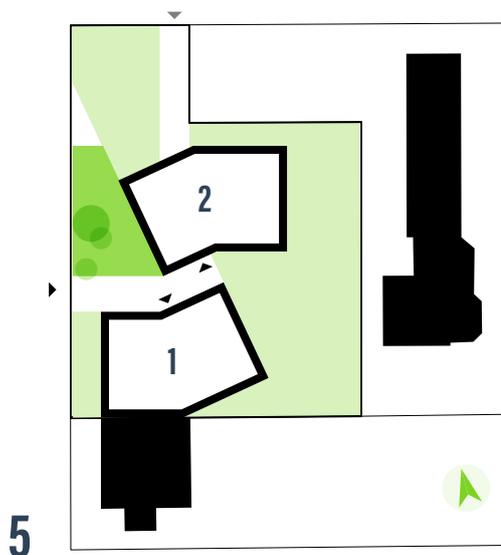
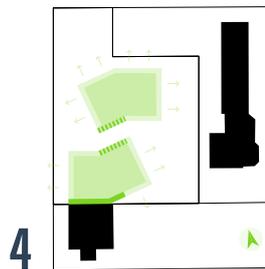
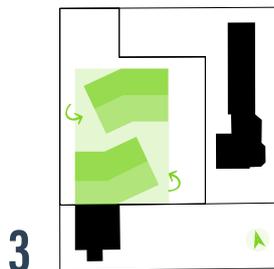
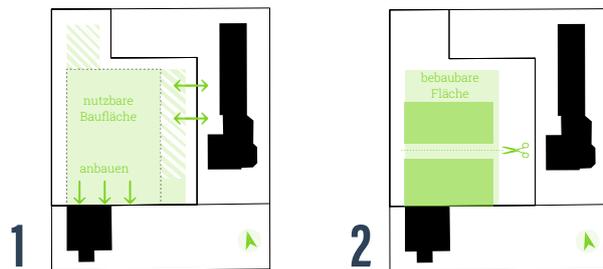
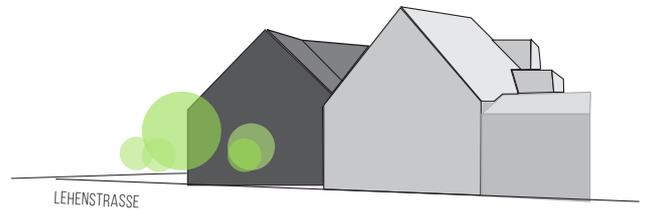
Die **LEH 12** schafft eine geschickte Verbindung zwischen verschiedenen Generationen und kombiniert dabei gekonnt urbanes Wohnen mit ländlicher Idylle : entsleunigtes Leben in Grünruhelage am Stadtrand von Wien, die lebhaft Seestadt mit ihren Freizeit- und Arbeitsmöglichkeiten einen Spaziergang entfernt.



*„Zum Kaffeetrinken geh‘ ich  
in die Seestadt rüber,  
mit dem Hund in den Wald  
direkt ums Eck.“*

**SIGS IMMOBILIEN GMBH**  
1070 Wien, Seidengasse 30/1/2

# SIGS BAUT LEH 12



## ZWEI FAST GLEICHE HÄUSER ARCHITEKTUR KONZEPT

Ein Grundstück wie das in der Lehenstraße bietet viele Möglichkeiten der Bebauung - wieso ist das Projekt also genau so geworden, wie es jetzt da steht?

### 1 HIER DARF GEBAUT WERDEN

Es muss an den Nachbarn im Süden angebaut werden, die weiteren Grundstücksgrenzen bleiben unverbaut, mit Abstand zum rechten Nachbarn.

### 2 SO GROSS WIRD DAS HAUS

Nicht das eine Haus, sondern die zwei Häuser! An die kleinteilige Struktur der Einfamilienhaus-siedlung angepasst und hinsichtlich Belichtung optimiert entstehen hier zwei Häuser.

### 3 SO STEHEN DIE HÄUSER

Beide Häuser bekommen ein Satteldach, die Giebel schauen in Richtung Straße, über die schrägen Dachflächen fällt möglichst viel Licht zum nördlicheren Haus.

### 4 SO VIEL AUSBLICK

...und so wenig Einblick! Durch die Verdrehung der Baukörper werden die Blickrichtungen verschwenkt und die Engstelle zwischen den Häusern reduziert..

### 5 WILLKOMMEN ZUHAUSE

Die beiden Eingänge werden über einen gemeinsamen Vorplatz erreicht.

# SIGS BAUT LEH 12

# @home

*MEHR ALS NUR WOHNEN*



## **NACHHALTIG@HOME VERANTWORTUNGSVOLL**

Die gesamte Wohnhausanlage entspricht dem Niedrigenergiehaus-Standard. Die Energiegewinnung für Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Kombiniert mit der Photovoltaik am Dach und unterstützt durch ein digitales Energiemanagement wird das Haus so weit wie möglich mittels nachhaltiger Energie versorgt.

Damit Nachhaltigkeit nicht nur eine schöne Behauptung bleibt, lassen wir das Projekt durch ÖGNI zertifizieren, eine europäische Qualitätsprüfung, die Gebäude ökologisch wie ökonomisch aber auch auf soziale Nachhaltigkeit prüft. Mehr dazu finden Sie unter [www.ogni.at](http://www.ogni.at) (Zertifizierungen werden allerdings erst nach Fertigstellung vergeben).



## **CO-WORKING@HOME DAS EIGENE BÜRO IM HAUS**

Im Erdgeschoss soll ein Zusatzraum mit kleinem Badezimmer entstehen, der durch die Bewohner\*Innen temporär angemietet werden kann. Dieser Bereich kann für Home-Office, oder kleine Feiern oder auch als Gästeraum genutzt werden.

# @home

mehr als nur Wohnen



## ***DELIVERY@HOME*** **IHR PAKET WARTET AUF SIE**

Was sich schon lange angekündigt hat, ist durch die Corona-Pandemie verstärkt zu erkennen gewesen: Die Kaufgewohnheiten haben sich stark verändert. Um diesem Trend Rechnung tragen zu können, wird ein „Smart-Locker-System“ errichtet. Diese, mittels App angesteuerten Abholboxen dienen den Bewohner\*innen genauso wie dem unmittelbaren Umfeld als Abholstation für bestellte Waren. In Kombination mit dem "Digitalem Marktplatz" können dort auch Waren von regionalen Anbietern gekauft werden.



## ***GARDENING@HOME*** **AUCH DIE DACHWOHNUNG HAT EINEN GARTEN**

Im Erdgeschoß sollen Gartenflächen und Hochbeete angeboten werden, welche durch die Bewohner\*innen angemietet werden können. Mit dieser Maßnahme wird ein neuer Lifestyle aufgegriffen, der nicht nur das Leben gesünder, sondern auch die Stadt grüner macht.



## ***GENERATIONEN@HOME*** **WENN DIE KINDER AUSGEZOGEN SIND**

Die Wohnungen sind so konzipiert, dass sie sich den Lebensumständen der Bewohner\*innen anpassen können. Die großen Familienmaisonnetten mit Garten können mit wenigen baulichen Maßnahmen getrennt, und separat vermietet oder verkauft werden.

# SIGS BAUT LEH 12

20 EIGENTUMS WOHNUNGEN  
2-5 ZIMMER, 45m<sup>2</sup> - 120m<sup>2</sup>



**SIGS IMMOBILIEN GMBH**  
1070 Wien, Seidengasse 30/1/2

# LEH 12

***DIE VORZÜGE DER STADT.  
DAS BESTE VOM LANDLEBEN.***

Moderne, energieeffiziente Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse zwischen netten Einfamilienhäusern.

Familienfreundliches Generationenwohnen im Niedrigenergiestandard, grüne Gärten und Freiflächen mit Ausblick – in der **LEH 12** fehlt es an Nichts.



*„In der Seestadt  
ist das Leben,  
bei uns zuhause  
die Ruhe.“*

Ein nachhaltiges Projekt, das sich perfekt in eine Wohngegend einfügt, wo Nachbarschaft großgeschrieben wird.

**SIGS IMMOBILIEN GMBH**  
1070 Wien, Seidengasse 30/1/2

# SIGS BAUT LEH 12

**20 EIGENTUMS WOHNUNGEN + 1 OFFICE**  
**2-5 ZIMMER, 45m<sup>2</sup> - 120m<sup>2</sup>**

Die Wohnungsgrundrisse aller verfügbaren Wohnungen, weitere Informationen sowie Kontaktmöglichkeiten finden Sie auf der Website : [www.LEH12.at](http://www.LEH12.at)

HAUS	TOP	ETAGE	ZIMMER	FLÄCHE	SUMME	BALKON / TERRASSE	EIGEN-GARTEN
1	<b>TOP 1 01</b>	<b>1.ST</b>	<b>3</b>	49,83	<b>95,00</b>	5,46	0,00
	TOP 1 01	EG	2	45,17	-	15,25	92,58
1	<b>TOP 1 02</b>	<b>1.ST</b>	<b>3</b>	50,70	<b>117,72</b>	10,46	0,00
	TOP 1 02	EG	2	50,62	-	15,75	172,15
	TOP 1 02	UG		16,40	-	0,00	0,00
1	<b>TOP 1 03</b>	<b>EG</b>	<b>2</b>	48,69	<b>48,69</b>	10,00	14,72
1	<b>TOP 1 04</b>	<b>EG</b>	<b>2</b>	48,81	<b>48,81</b>	10,91	13,73
1	<b>TOP 1 05</b>	<b>1.ST</b>	<b>2</b>	48,69	<b>48,69</b>	7,20	0,00
1	<b>TOP 1 06</b>	<b>1.ST</b>	<b>2</b>	50,65	<b>50,65</b>	7,20	0,00
1	<b>TOP 1 07</b>	<b>1.DG</b>	<b>2</b>	52,01	<b>52,01</b>	9,10	0,00
1	<b>TOP 1 08</b>	<b>1.DG</b>	<b>3</b>	71,54	<b>71,54</b>	12,40	0,00
1	<b>TOP 1 09</b>	<b>1.DG</b>	<b>4</b>	76,81	<b>76,81</b>	9,10	0,00
1	<b>TOP 1 10</b>	<b>2.DG</b>	<b>2</b>	55,49	<b>55,49</b>	13,91	0,00
1	<b>TOP 1 11</b>	<b>2.DG</b>	<b>3</b>	65,12	<b>65,12</b>	11,96	0,00
2	<b>TOP 2 01 - Office</b>	<b>EG</b>	<b>1</b>	23,04	<b>23,04</b>	12,02	56,99
2	<b>TOP 2 02</b>	<b>EG</b>	<b>3</b>	62,52	<b>62,52</b>	21,29	40,36
2	<b>TOP 2 03</b>	<b>1.ST</b>	<b>3</b>	50,51	<b>116,73</b>	10,46	0,00
	TOP 2 03	EG	2	50,62	-	12,65	77,92
	TOP 2 03	UG		15,60	-	0,00	0,00
2	<b>TOP 2 04</b>	<b>1.ST</b>	<b>3</b>	50,00	<b>122,74</b>	6,30	0,00
	TOP 2 04	EG	2	53,48	-	12,36	77,60
	TOP 2 04	UG		19,26	-	0,00	0,00
2	<b>TOP 2 05</b>	<b>1.ST</b>	<b>2</b>	50,67	<b>50,67</b>	7,20	0,00
2	<b>TOP 2 06</b>	<b>1.ST</b>	<b>2</b>	48,69	<b>48,69</b>	7,20	0,00
2	<b>TOP 2 07</b>	<b>1.DG</b>	<b>3</b>	73,04	<b>73,04</b>	12,40	0,00
2	<b>TOP 2 08</b>	<b>1.DG</b>	<b>2</b>	52,01	<b>52,01</b>	9,10	0,00
2	<b>TOP 2 09</b>	<b>1.DG</b>	<b>3</b>	66,49	<b>66,49</b>	9,10	0,00
2	<b>TOP 2 10</b>	<b>1.DG</b>	<b>3</b>	6,17	<b>127,68</b>	0,00	0,00
	TOP 2 10	<b>2.DG</b>	<b>5</b>	121,51	-	26,94	0,00

# LEH 12



Die LEH 12 ist als Niedrigenergiehaus konzipiert, um die Umwelt zu schonen und die Energiekosten für die Bewohner:innen so gering wie möglich zu halten.

Moderner Wohnkomfort gepaart mit umweltfreundlichen, nachhaltigen Lösungen, beispielsweise die gut gedämmte Außenhülle, das Heizen mittels Wärmepumpe und die Photovoltaikanlagen auf beiden Dächern.



*„Wir sind gerade erst eingezogen, aber endlich Zuhause angekommen!“*

**SIGS IMMOBILIEN GMBH**  
1070 Wien, Seidengasse 30/1/2

# LEH 12

LEH 12 steht für höchsten Wohnkomfort - helle Wohnungen durch große Fenster mit hohem Wärme- und Schallschutz, sowie außenliegendem Sonnenschutz, für heiße Sommertage. (alternativ große Freiflächen für Sonnenanbeter:innen.)



**HINWEIS** die Visualisierungen der Häuser und Wohnungen sollen helfen, einen Eindruck der Wohnhausanlage zu bekommen. Sie sind als Symbolbilder und künstlerische Darstellungen zu verstehen. Änderungen vorbehalten. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Es gelten einzig die Vertragsbeilagen.

*„Ich liebe die großen Fenster,  
besonders im Winter,  
wenn es zu kalt ist zum  
Rausgehen.“*

**SIGS IMMOBILIEN GMBH**  
1070 Wien, Seidengasse 30/1/2

# LEH 12

**KONSTRUKTION** die beiden Häuser sind in Stahlbeton-Massivbauweise errichtet, nicht tragende Wände im Wohnungsinnern sind in Leichtbauweise hergestellt.

**FASSADE** es kommt ein Wärmedämmverbundsystem mit Dünnschichtdeckputz zur Anwendung. Die Dämmstoffstärke übersteigt die baubehördlichen Anforderungen wesentlich, zu Gunsten eines erhöhten Wärmeschutzes.

**FENSTER** die Kunststoff-Aluminium-Fenster sind 3-fach verglast bei einem U-Wert gesamt ca.  $0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Wo erforderlich, verfügen die Fenster über einen außenliegenden Sonnenschutz mittels elektrisch gesteuerten Raffstores.

**DACH** die Schrägdächer der beiden Häuser werden mit einer hinterlüfteten Warmdachkonstruktion ausgeführt. Als Deckung kommen beschichtete Metallbahnen zum Einsatz. Die farbliche Gestaltung wird passend zur Fassadenfarbe ausgeführt.

**HAUSTECHNIK** Die Fussbodenheizung und die Warmwasseraufbereitung wird über energieeffiziente Luft-Wärmepumpen betrieben. Auf den Dächern beider Häuser werden Photovoltaikanlagen errichtet. Das Haus ist an alle relevanten haustechnischen Anschlüsse angebunden.

**ENERGIEAUSWEIS** alle Aufbauten und Angaben zu U-Werten sind im Detail dem Energieausweis und der Bauphysik zu entnehmen.



**TÜREN** die Wohnungseingangstür zum Stiegenhaus ist eine Brandschutztür mit Einbruchschutz WK3. Diese Tür und alle Türen im Wohnungsinneren werden mit einer großzügigen Durchgangslichte von 2,20m überhoch ausgeführt.

**PARKETT** die Böden der Wohnung sind, abgesehen von den Sanitärräumen, mit Mehrschicht-Parkettboden belegt. Angaben zu Belag lt. Verkaufsplan.

**FLIESEN** die Böden der WC-Räume und Bäder werden mit dezentem Fliesenbelag versehen. Die Wände werden im Spritzwasserbereich verflies.

**SANITÄRAUSSTATTUNG** die Armaturen und Sanitärkeramiken wurden passend zum Gestaltungskonzept der Wohnungen ausgewählt - schlichte Schönheiten, die ihren Bewohner:innen Platz für den eigenen Stil lassen.

**DÜRFEN WIR SIE BERATEN?  
KONTAKT ZU UNSEREN MAKLERN**

# LEH 12



**Milos Jovic**  
+43 677 617 290 24  
mail@leh12.at



**Manfred Kubicek**  
+43 699 140 012 25  
mail@leh12.at



WWW.LEH12.AT

## Jetzt Termin online buchen

**HINWEIS** Die SIGS Immobilien GmbH übernimmt trotz sorgfältiger Ausarbeitung keinerlei Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieses Projektfolders. Alle Angaben zu Produkten, Preisen und Ausstattung sind vorbehaltlich Druck-, Satzfehler und technischer Änderungen. Dies betrifft im Besonderen die 3D Visualisierung der Gebäude und Wohnungen, sie sollen dazu dienen, einen Eindruck der Wohnhausanlage zu bekommen. Die Bilder sind

als Symbolbilder und künstlerische Darstellungen zu verstehen. Für Ausstattung und Materialien sind einzig der Kaufvertrag und die entsprechenden Beilagen maßgeblich. Das Copyright © sämtlichen Inhalts liegt bei der SIGS Immobilien GmbH oder der SIGS Bauplanungs GmbH. Alle Inhalte dieser Broschüre sind urheberrechtlich geschützt. Der Inhalt darf nicht zu kommerziellen Zwecken kopiert, verbreitet oder gespeichert werden.

entwurf & planung © sigs bauplanung  
visualisierungen © schreinerkastler  
Projektfolder 11. Mai 2023

**SIGS BAUT  
NACH PLAN.**

**SIGS IMMOBILIEN GMBH**  
1070 Wien, Seidengasse 30/1/2