

LESCHETTITZKYGASSE 91 | 1180 WIEN

THE SUPERIOR



EINE NEUE FORM DER HÖHENLAGE

EINE NEUE PERSPEKTIVE DES WOHNENS

LESCHETITZKYGASSE 91 | 1180 WIEN

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.

THE SUPERIOR ist kein lautes Statement.

Es ist ein leises Versprechen. Klarheit der Form, Präzision im Detail und eine Architektur, die auf Dauer angelegt ist.

- 11 luxuriöse Apartments mit bis zu 225 m² Wohnfläche
- 2 bis 4 Zimmer mit ca. 55 bis 225 m² Wohnfläche
- Großzügige Gärten, Terrassen und Balkone
- Wellness-Oases mit Outdoor-Pools
- Atemberaubender Ausblick auf das Lichtermeer Wiens
- PKW-Stellplätze







NEUSTIFT
AM WALDE

GRINZING

UNTER-
SIEVERING

DÖBLING

American International School

Weingut
Zimmermann

Weingut
Zawodsky

Fuhrgassl-
Huber

Das Schreiberhaus

Heuriger
Wolff

PÖTZLEINSDORFER STRASSE

KROTTENBACHSTRASSE

Cottage
Tennisclub

Volksschule

Rudolfinerhaus
Privatklinik

PÖTZLEINSDORFER
SCHLOSSPARK



Schafberg-
Wiese

Schafberg-
bad

GERSTHOFER STRASSE

LESCHETITZKYGASSE

Amadeus
International
School Wien

TÜRKENSCHANZ-
PARK

Universitäts-
warte Wien

GERSTHOF

40
S45

Klee am
Hanslteich
Hanslteich

TOPOGRAFIE ALS PRIVILEG

LESCHETITZKYGASSE 91 | 1180 WIEN

Am Schafberg verändert sich das Tempo. Die Geräusche der Stadt treten in den Hintergrund, während sich der Blick über Hügel, Weinberge und die Silhouette Wiens öffnet. Morgens liegt der Wienerwald still im Licht, abends glüht die Skyline in der Ferne. Die Umgebung ist geprägt von alten Villen, gewachsenen Gärten und einer stillen Selbstverständlichkeit. Hier wird nicht inszeniert. Hier ist man angekommen. Wege führen durch den malerischen Schlosspark Pötzleinsdorf, durch schattige Alleen und entlang der Weinberge von Neustift. Natur ist hier keine Besonderheit, sondern selbstverständlicher Teil des täglichen Rhythmus. Und dennoch bleibt die Stadt nah, ohne sich aufzudrängen. Man spürt sie, ohne ihr ausgesetzt zu sein. Kulturelles Leben, internationale Schulen, medizinische Einrichtungen und alles, was den Alltag trägt, sind Teil dieses Umfelds. Ohne Lautstärke. Ohne Dringlichkeit. Der Schafberg steht nicht für Spektakel, sondern für seine Beständigkeit. Für Ruhe mit Weitblick. Für eine Lage, die man nicht erklären muss, weil man sie fühlt.



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, der 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 auch jeder Außenraum klar definiert bleibt – ob Garten, Terrasse oder privater Pool. Die Architektur schafft dafür die Grundlage: klare Übergänge zwischen Innen und Außen, bewusst platzierte Beschattungselemente, die das Licht lenken, und ein Raumklima, welches sich unmerklich anpasst, ohne in den Vordergrund zu treten.

DIE QUALITÄT DER RUHE

LESCHETITZKYGASSE 91 | 1180 WIEN





ÜBER DEN LICHTERN DER STADT





www.mezza-maiso.com



ARCHITEKTUR IN IHRER ESSENZ

LESCHETITZKYGASSE 91 | 1180 WIEN

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 bildet die 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 Landhausdielen 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



THE SUPERIOR LIVING IN DÖBLING

LESCHETITZKYGASSE 91 | 1180 WIEN



THE SUPERIOR

VERMARKTUNG DURCH

3SI MAKLER



+43 1 607 58 58 58

makler@3si.at

www.3si.at/the-superior

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 BGBl. 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. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. 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. USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Dargestellte Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, die den aktuellen Entwurfsstand bei Drucklegung repräsentieren, welche im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten des Gebäudes sowie der Einrichtung und Ausstattung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Stand: Mai 2026. Design: 3SI Immogroup | Lagenkarte: Grafikdesign Rafaela Bleier. Visualisierungen: Mezza—Maiso

Die 3SI Immogroup ist ein Familienunternehmen mit Tradition. Über drei Jahrzehnte hat sich die Familie Schmidt mit dem Unternehmen 3SI Immogroup einen Ruf als Partner mit Hand-schlagqualität erworben. Über 200 erfolgreich abgeschlossene Projekte sowie ein Netzwerk aus langjährigen renommierten Partnern und Firmen sprechen für Kontinuität sowie Vertrauen.

Das Wiener Immobilienunternehmen hat sich auf den Kauf und die Revitalisierung von Zinshäusern und die Errichtung innovativer, ökologisch nachhaltig erbauter und moderner Neubauten spezialisiert. Die Neubauprojekte der 3SI Immogroup kombinieren exklusive Lagen mit luxuriöser Ausstattung, modernster Technik, großzügigen Freiflächen und durchdachten Grundrissen. Allen Projekten der 3SI Immogroup ist eines gemein: Das Ziel, einzigartigen Wohnraum für zukünftige Bewohner über Generationen hinweg zu schaffen.

LESCHETITZKYGASSE 91 | 1180 WIEN

