Neubauprojekt in Top Lage, Sanddorngasse 26 - Massivbauweise, schlüssel- oder belagsfertig, Sie entscheiden!

Objektnummer: 41

Eine Immobilie von Holzer Projektmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	123,87 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	944.900,00 €

Infos zu Preis:

SCHLÜSSELFERTIGER KAUFPREIS

Ihr Ansprechpartner

Nadine Graf-Holzer

Holzer Projektmanagement GmbH
Wehrgasse 3
2822 Bad Erlach

T +43664 5210941

HAUS 1

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

23.01.2023

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 1

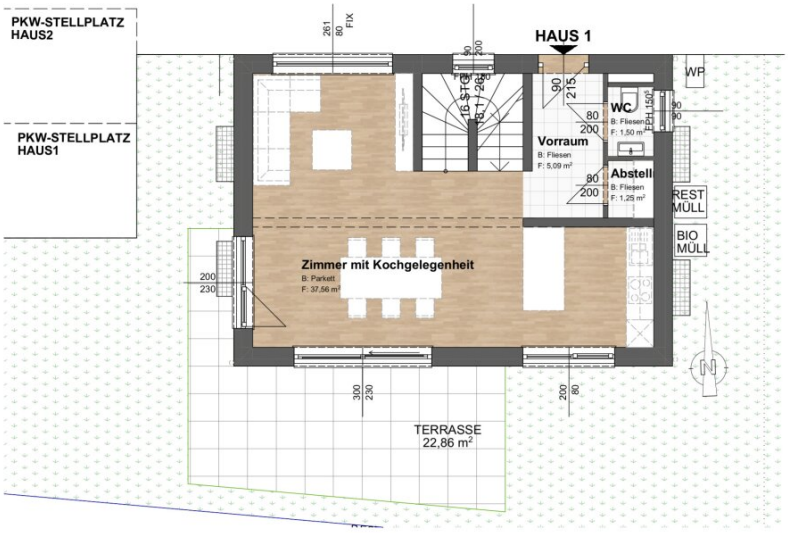
1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

23.01.2023

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 1

ERDGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Vorraum	5,09 m²
WC	1,50 m²
AR	1,25 m²
Stiegen	4,46 m²
Wohnen, Kochen	37,56 m²
Nutzfläche Erdgeschoss	**49,86 m²**
PKW-Stellplatz	12,50 m²
Garten	123,87 m²
davon Terrasse	22,92 m²

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Stricheliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

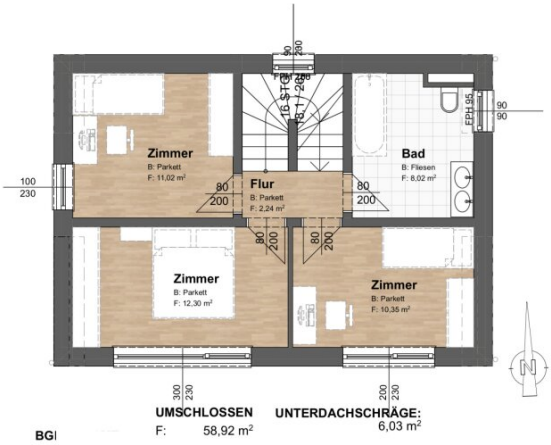
23.01.2023

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 1

OBERGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Flur	2,24 m²
Stiege	4,46 m²
Bad	8,02 m²
Zimmer	11,02 m²
Zimmer	12,30 m²
Zimmer	10,35 m²

Nutzfläche Obergeschoss 48,39 m²

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Stricheliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

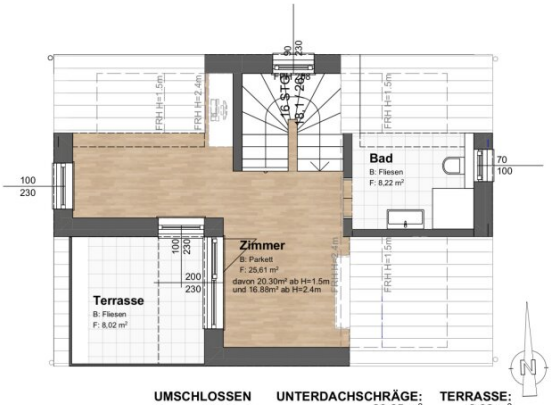
23.01.2023

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 1

DACHGESCHOSS



UMSCHLOSSEN
F: 35,04 m²

UNTERDACHSCHRÄGE:
20,65 m²

TERRASSE:
8,02 m²

BGF GESAMT:
F: 55,69 m²

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Bad	8,22 m²
Stiege	4,46 m²
Zimmer	20,30 m²
Nutzfläche Dachgeschoss	**32,98 m²**
Dachterrasse	8,02 m²

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Stricheliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

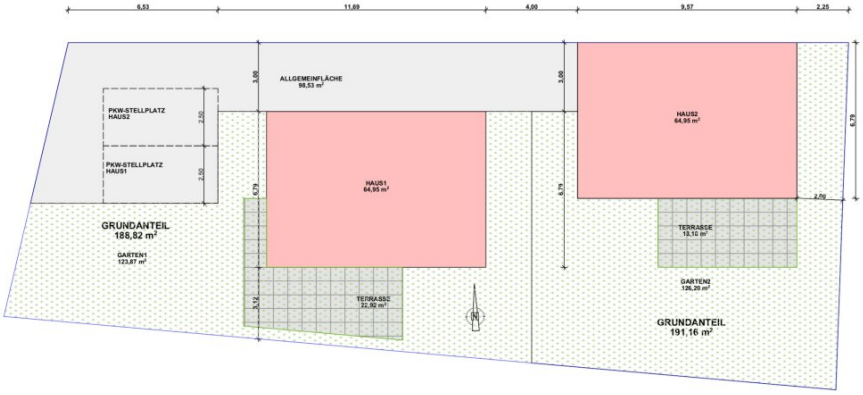
23.01.2023

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 1

LAGEPLAN



0. Lageplan 1:200

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Erdgeschoss	49,86 m²
Obergeschoss	48,39 m²
Dachgeschoss	32,98 m²
GESAMT:	**131,23 m²**
Kellergeschoss	48,71 m²
Dachterrasse	8,02 m²
Garten	123,87 m²
davon Gartenterrasse	22,92 m²
Grundanteil	188,82 m²
Allgemeinfläche	98,53 m²

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

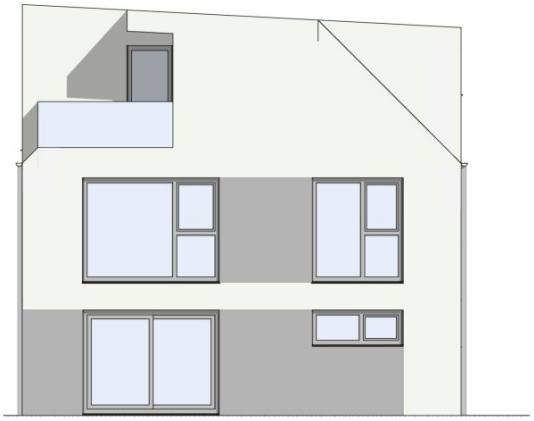
HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

23.01.2023

HAUS 1

ANSICHTEN

A1.1 Ansicht WEST 1:100



A1 Ansicht SÜD 1:100

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Stricheliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

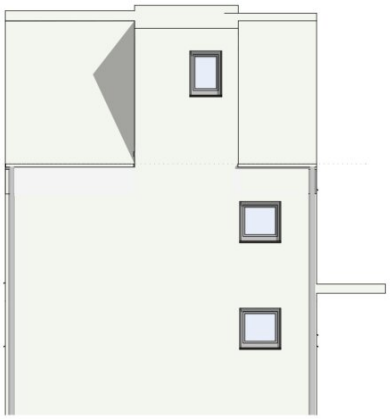
23.01.2023

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

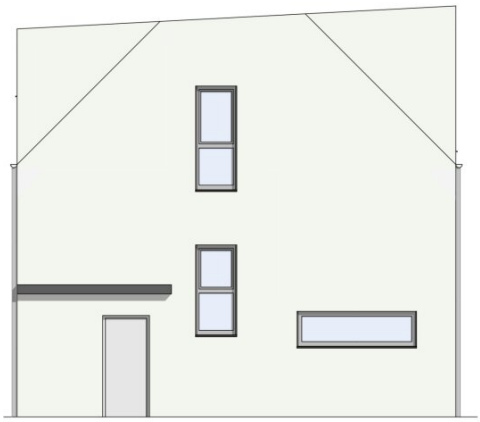
HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 1

ANSICHTEN



A1.2 Ansicht OST 1:100



A4 Ansicht NORD 1:100

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Stricheliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

23.01.2023

Objektbeschreibung

In greifbare Reichweite zum **Oberen Mühlwasser** im 22. Wiener Gemeindebezirk, **Aspern**, befindet sich das **Neubau Projekt Eigentum in Top Lage.**

Errichtet werden **zwei Einzelhäuser**, mit Eigengarten, Terrassen und Stellplatz.

Es bietet sich ein wunderschöner Ausblick von Ihrer **Dachterrasse** auf das wunderschöne Land jenseits der Donau- oder wie es Wiener nennen, Transdanubien. Vielleicht wird genau diese Terrasse der Lieblingsort für Sommerabende, wenn der Himmel über Wien, sein rosa Kleid anzieht und Sie in erster Reihe ein Teil davon sind.

In allen Belangen, sei es der Genuss der vielen **Sehenswürdigkeiten** in Wien, das Verlangen nach einem erholsamen Abend in einem **Restaurant**, oder die simplen Alltagserledigungen, all das ist durch die **top Lage** vollkommen unbeschwert möglich.

Durch die gute **Anbindung** in Wien, steht Ihnen jede Destination offen. Es sind nur 500m bis zum Mühlwasser, **550m bis zur U2 Hardeggasse** ca 5-10 Minuten fußläufig.

Mit diesem Projekt kaufen sie ein Haus- und wenn Sie möchten ein Zuhause.

Unser Slogan- **Erfahrung schafft Vertrauen**, ist ein Credo was Ihnen auch in Zeiten wie Diesen **Sicherheit** gibt.

Aufteilung: Änderung- Aufgrund der Nachfrage werden die Häuser ohne Keller erbaut- da genügend Abstellräume zur Verfügung stehen.

EG:

- Flur mit Garderobe

- WC mit **Fenster**

- AR

- **Living room** plus **Küche** mit über 37**m²**

- **Terrasse** mit knapp 23m²

- **Eigengarten** zu 124m² (exkl. Terrasse)

OG:

- Flur

- **3** weitere **Zimmer** zwischen 10,3m² und 12,3m²

DG:

- **Schlafzimmer** mit 20,3m²

- Badezimmer mit **Walk in Dusche** und WC

- **Dachterrasse-** Ausrichtung S/W mit knapp 10m²

SONDERLEISTUNGEN IM KAUFPREIS INKLUDIERT– das Projekt am Mühlwasser hebt sich durch folgende Austattungsmerkmale vom marktüblichen Standard ab:

- **Kühlung** durch **Klimaanlage** im Dachgeschoß mit Splitinnengerät und Aussengerät auf der Dachterrasse

- Inkludierte **Beschattung** - **Rollläden elektrisch** in allen Geschoßen inkludiert

- **Hebeschiebetür** bei Terrasse – platzsparend und modern

- **Wärmepumpe mit Kühlmodul** - für temperieren im Sommer bis zu 3 Grad kühler

- Bodenbelag bestehend aus **Feinsteinzeug sowie** Dielen **Parkett in der schlüsselfertigen Ausführung**

SONDERLEISTUNGEN – GEGEN AUFPREIS

- Kamin DN 18 für Zusatzheizung mit Ofen ab EG – bietet die Möglichkeit, zusätzlich mit Festbrennstoffen zu heizen
- Alarmanlage als Hybridanlage (Keller mit Funk, EG verkabelt)
- Insektenschutz in allen Geschoßen

Kaufpreis :

Belagsfertige Ausführung € 897.500,00,--

Schlüsselfertige Ausführung € 944.900,00,--

Nähere Informationen zu den Unterschiedlichen Ausführungsarten finden sie in den angehängten Bauausführungsbeschreibungen,

welche zum Download zur Verfügung stehen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap