

# WENN WOHN-TRÄUME WAHR WERDEN - IN GRÜNER & STÄDTISCHER LAGE



**Objektnummer: 2167**

**Eine Immobilie von Blickfang Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	32,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,56 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	236.739,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Huber**

Blickfang Immobilien GmbH  
Fockygasse 29 - 31  
1120 Wien

T + 43 664 544 00 39

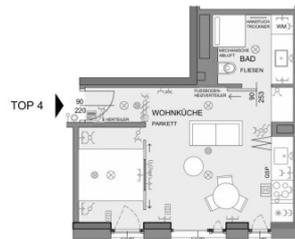




# SANDLEITENGASSE 64

VERGABEPLAN

AE IMMO4ONE GMBH  
 Esteplatz 6/6, 1030 Wien  
 info@immo4one.at  
 www.immo4one.at



**TOP 4**  
 1-ZIMMER WOHNUNG  
 1. OBERGESCHOSS

KAUFPREIS	gemäß Liste
WOHNFLÄCHE	32,60 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	4,22 m <sup>2</sup>

**LEGENDE ELEKTRO:**

- |  |                           |  |                         |
|--|---------------------------|--|-------------------------|
|  | DECKENAUSSLASS            |  | WANDAUSSLASS            |
|  | BRANDMELDER               |  | ANTENNENSTOCKDOSE       |
|  | AUSCHALTER                |  | TELEFONANSCHLUSSDOSE    |
|  | WECHSELCHALTER            |  | ANSCHLUSS E-HERD (4070) |
|  | SCHALTER M. KONTROLLICHT  |  | RAUMBEDENGERÄT          |
|  | STECKDOSE EINFACH (230V)  |  | INNENSPEICHERSTELLE     |
|  | STECKDOSE ZWEIFACH (230V) |  | E-VERTIKALKASTEN        |
|  | KLINGELTASTER             |  |                         |
|  | SONNENSCHUTZ              |  |                         |

ÄNDERUNGEN INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN. STATISCHE UND BAUPHYSIKALISCHE DETAILS SIND NICHT PLANINHALT. DIE WOHNUMS- UND RAUMGRÖSSEN SIND CA-ANGABEN UND KÖNNEN SICH AUFGRUND DER DETAILPLANUNG ÄNDERN. EINRICHTUNG ERFOLGT LT. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. HEIZKÖRPER/MÖBELE SIND NICHT MASSGENAU UND DEFINIEREN NUR DIE VORAUSSICHTLICHE LAGE. DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. MÖBEL, VOR ALLEM SCHRÄNKE, SIND VON AUSSENWÄNDEN 10CM ABGERÜCKT AUFZUSTELLEN

**LAGE IM HAUS:**



N

1M

**Blickfang**  
 IMMOBILIEN

MASSTAB 1:100

## Objektbeschreibung

**Urban Living oder Erholung in der Natur? Wir bieten beides!**

**Von diesem modernen bezugsfertigen Neubauprojekt liegt die Natur nur einen Spaziergang entfernt!**

Direkt beim Kongresspark im 17. Bezirk, bieten wir Ihnen exklusiv 21 frei finanzierte, moderne Eigentumswohnungen

mit hochwertiger Ausstattung sowie ein Geschäftslokal an.

Die westlich ausgerichteten Wohnungen sind zentral begehbar, die bodentiefen Fenster ermöglichen ein lichtdurchflutetes Ambiente,

wodurch gerade die Abendstunde oder "golden hour" zu einem besonders magischen Erlebnis wird.

Die Frühstückssonne genießen Sie auf großzügigen Terrassen / Balkonen, die Ihr Urlaubsfeeling für Zuhause unterstreichen

und laden zu langen und unvergesslichen Momenten ein.

Die Wohneinheiten haben eine Wohnfl. von ca. 31 m<sup>2</sup> bis 82 m<sup>2</sup>, zum überwiegenden Teil mit Freibereiche wie Terrassen oder Balkone.

Alle Einheiten sind mit modernen und stilvollen Kücheneinbauten mit Top-Markengeräten ausgestattet und die

Nassräume erhalten hochwertige Sanitäranlagen.

In jeder Wohnung sind dreifach verglaste Holz/Alu-Fenster mit elektrischer Außenbeschattung eingebaut.

Geräumige Kellerabteile und ein im Erdgeschoss befindlicher Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

mit Ladestationen für e-bikes schaffen zusätzlichen Komfort für alle.

Darüber hinaus sind alle Wohnungen mittels behindertengerechtem Aufzug zu erreichen.

**Merkmale:**

- hochwertige Ausführung
- Französische Fenster
- Parkettböden
- Aufzug Kone
- Katzbeck Fenster und Türen
- Klimaanlage vorbereitet/vorhanden
- Komplette Küche in jedem Objekt vorhanden
- Sanitäreinrichtung komplett inklusive Waschtisch, Walk-In Duschen, etc.
- Fahrradabstellraum mit Elektroanschlüssen für E-Bikes
- zeitnahe Vermietung daher möglich

**Lage / Infrastruktur:**

Aufgrund der zentralen Lage ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz überdurchschnittlich gut.

Direkt vor der Haustür befindet sich Straßenbahnlinie 2 & 10!

Zu Fuß erreicht man in nur ca. 7 Gehminuten die Straßenbahnlinie 43 und in ca. 11 Gehminuten die S Bahn!

In nur zwei Stationen mit der Linie 10, erreicht man die U3 Station Ottakring, welche Sie rasch in das Stadtzentrum fährt.

So kommt man zügig sowohl ins Stadtzentrum als auch in den Wienerwald.

Auch die Nahversorgung ist erstklassig durch große und kleinere Lebensmittelhändler und auch Kinderbetreuungseinrichtungen

(Kindergärten, Spielplätze, Schulen, etc.) sind fußläufig in ca. 5 - 10 Minuten erreichbar.

**Vermerk:** damit wir für Sie einen Besichtigungstermin organisieren können

bzw. aufgrund der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber,

bitten wir Sie eine schriftliche Anfrage inkl. Ihrer vollständigen Kontaktdaten,

vollständige Adresse, inkl. Telefon- u. Mailadresse in unsere Kanzlei zu schicken.

( siehe Anfragebutton beim Inserat auf der Immobilienplattform )

Es werden nur vollständige Kontaktdaten bearbeitet.

Die Kontaktaufnahme bezüglich eines Besichtigungstermines kann nur über eine schriftliche Anfrage erfolgen.

Ihre Anfrage wird rasch bearbeitet!

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung, stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!**

Immobilienmakler

Herr Robert Huber

Tel.: [0664 544 0039](tel:06645440039)

E-mail: [robert.huber@blickfang-immobilien.at](mailto:robert.huber@blickfang-immobilien.at)

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Abgeber und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap