

**Eigengrund in Top Lage inkl. bewilligter Einreichplanung-
bestandsfrei!**



Objektnummer: 58

Eine Immobilie von Holzer Projektmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	814.900,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

Holzer Projektmanagement GmbH
Wehrgasse 3
2822 Bad Erlach

T +43664 5210941

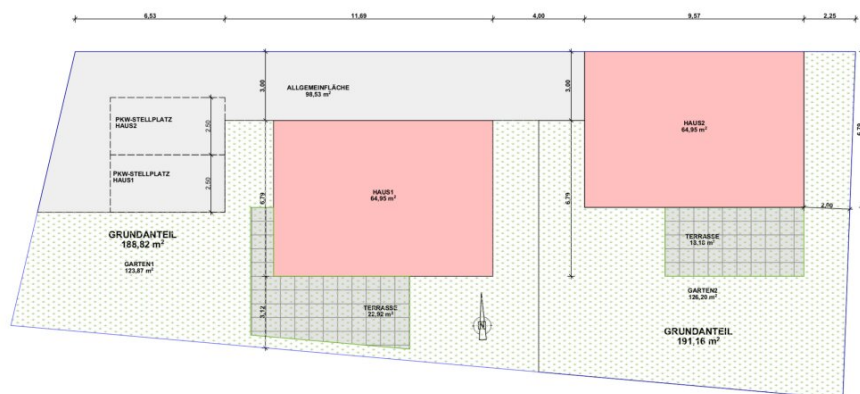
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







LAGEPLAN



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

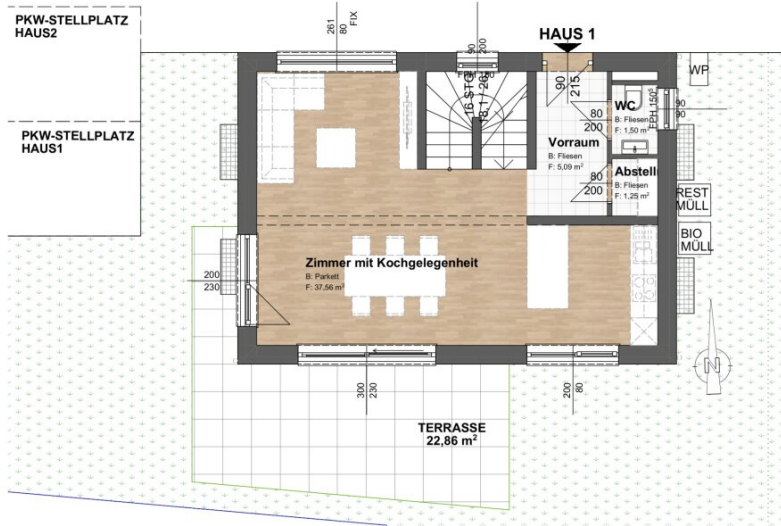
0.

Lageplan

1:200

HAUS 1

ERDGESCHOSS



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

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

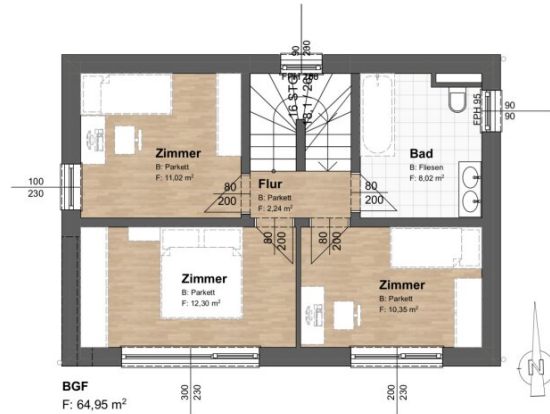
Vorraum	5,09 m ²
WC	1,50 m ²
AR	1,25 m ²
Stiegen	4,46 m ²
<u>Wohnen, Kochen</u>	<u>37,56 m²</u>

Nutzfläche Erdgeschoss 49,86 m²

PKW-Stellplatz	12,50 m²
Garten	123,87 m²
davon Terrasse	22,92 m²

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

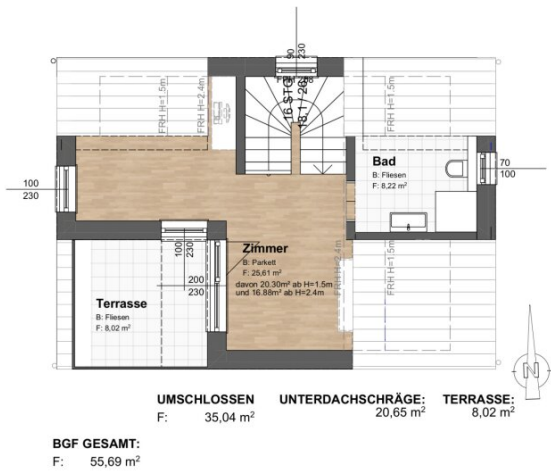
Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlinien
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur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

10.01.2023

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 1

DACHGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Bad	8,22 m ²
Stiege	4,46 m ²
Zimmer	20,30 m ²

Nutzfläche Dachgeschoss 32,98 m²

Dachterrasse	8,02 m ²
--------------	---------------------

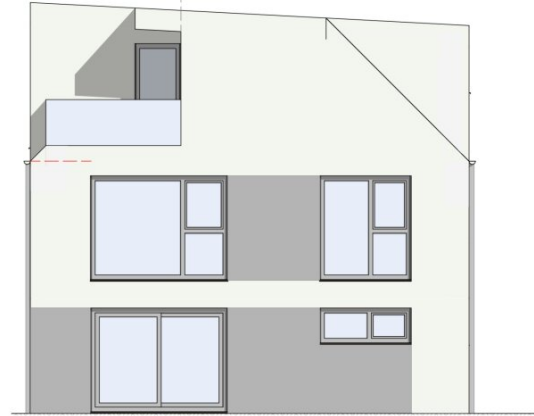
Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlinien
Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen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

HAUS 1

ANSICHTEN



A1.1 Ansicht WEST 1:100



A1 Ansicht SÜD 1:100

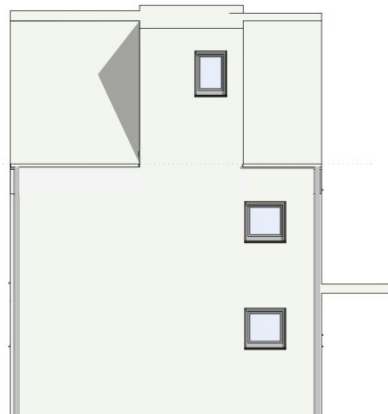
Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermaße sind Architekturlinien
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen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

10.01.2023

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 1

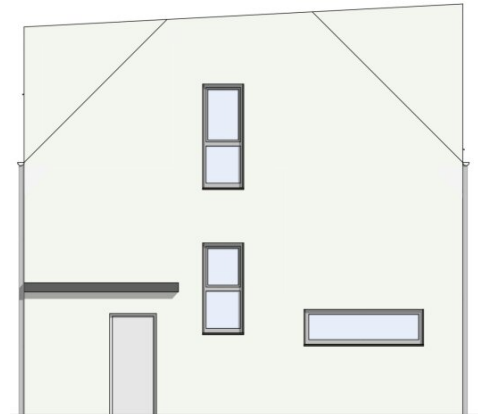
ANSICHTEN



A1.2

Ansicht OST

1:100



A4

Ansicht NORD

1:100

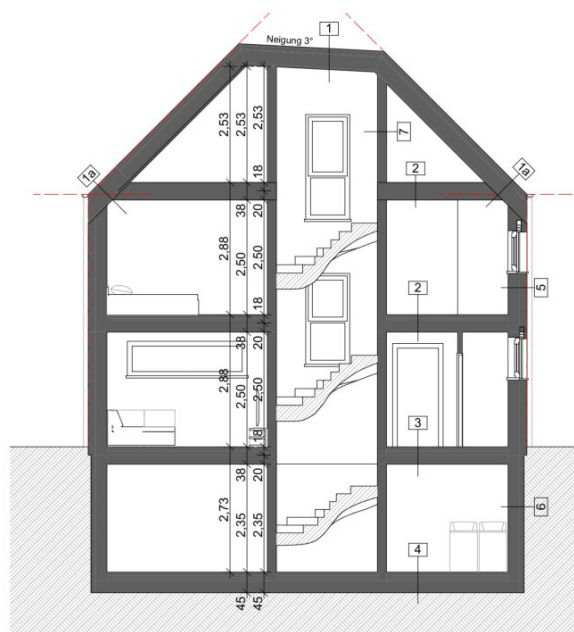
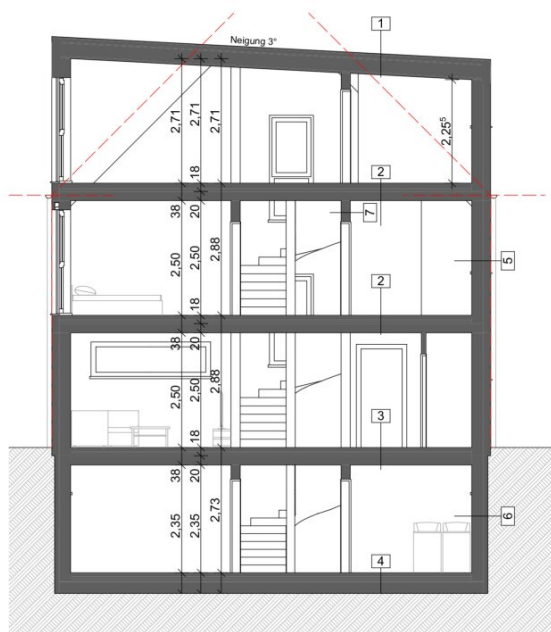
Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlinien
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen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

10.01.2023

 **HOLZER**
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 1

SCHNITTE



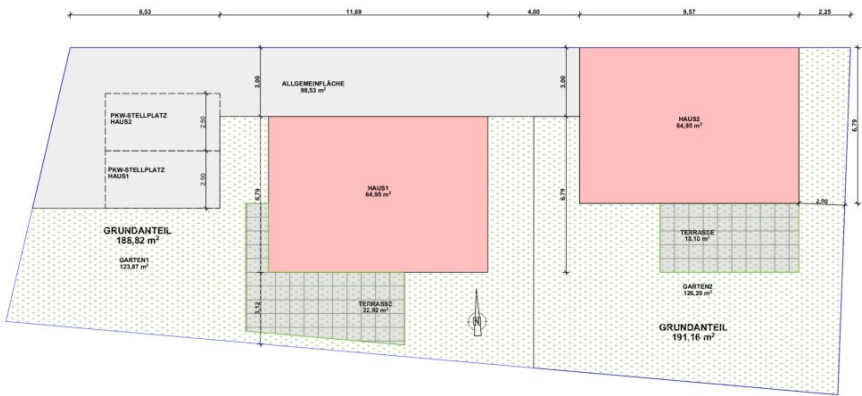
Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlinien
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur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

10.01.2023

HOLZER
 PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 2

LAGEPLAN



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Erdgeschoss	49,96 m²
Obergeschoss	48,34 m²
Dachgeschoss	32,98 m²
GESAMT:	131,18 m²
Kellergeschoss	42,56 m²
Dachterrasse	8,02 m²
Garten	126,20 m²
davon Gartenterrasse	18,18 m²
Grundanteil	191,16 m²
Allgemeinfläche	98,53 m²

0.

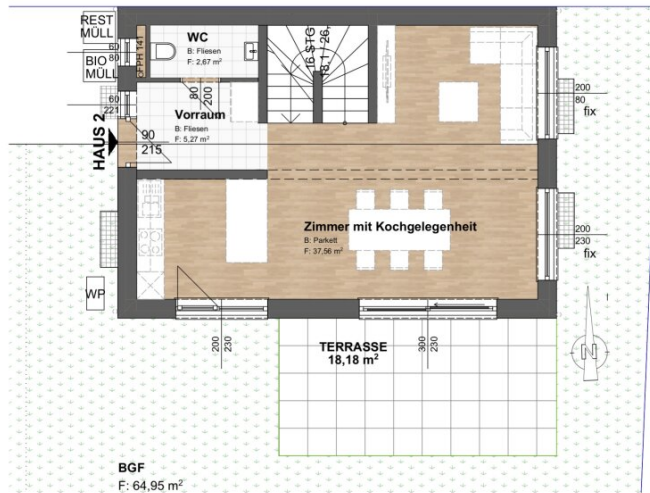
Lageplan

1:200

10.01.2023

HAUS 2

ERDGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Vorraum	5,27 m²
WC	2,67 m²
Stiegen	4,46 m²
<u>Wohnen, Kochen</u>	<u>37,56 m²</u>

Nutzfläche Erdgeschoss 49,96 m²

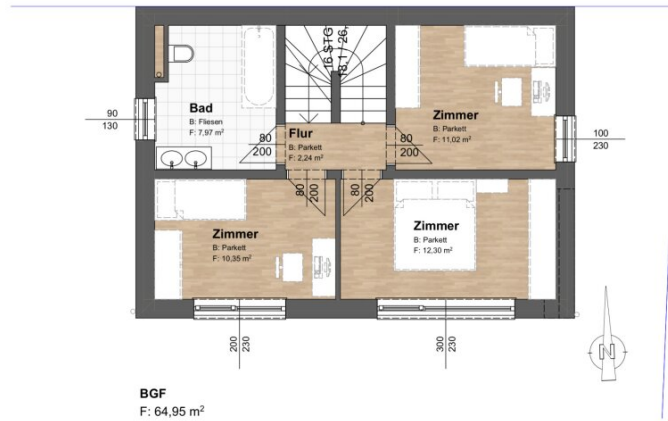
PKW-Stellplatz	12,50 m²
Garten	126,20 m²
davon Terrasse	18,18 m²

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 Architekturlinien
 Strichliert 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.

HOLZER
 PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 2

OBERGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Flur	2,24 m²
Stiege	4,46 m²
Bad	7,97 m²
Zimmer	11,02 m²
Zimmer	12,30 m²
Zimmer	10,35 m²

Nutzfläche Obergeschoss 48,34 m²

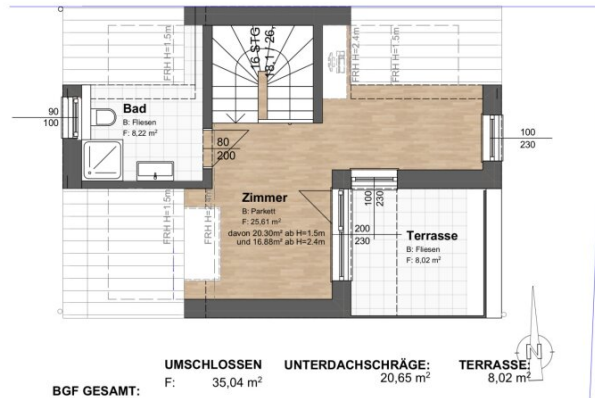
Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlinien
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur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

10.01.2023

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 2

DACHGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Bad	8,22 m²
Stiege	4,46 m²
Zimmer	20,30 m²

Nutzfläche Dachgeschoss 32,98 m²

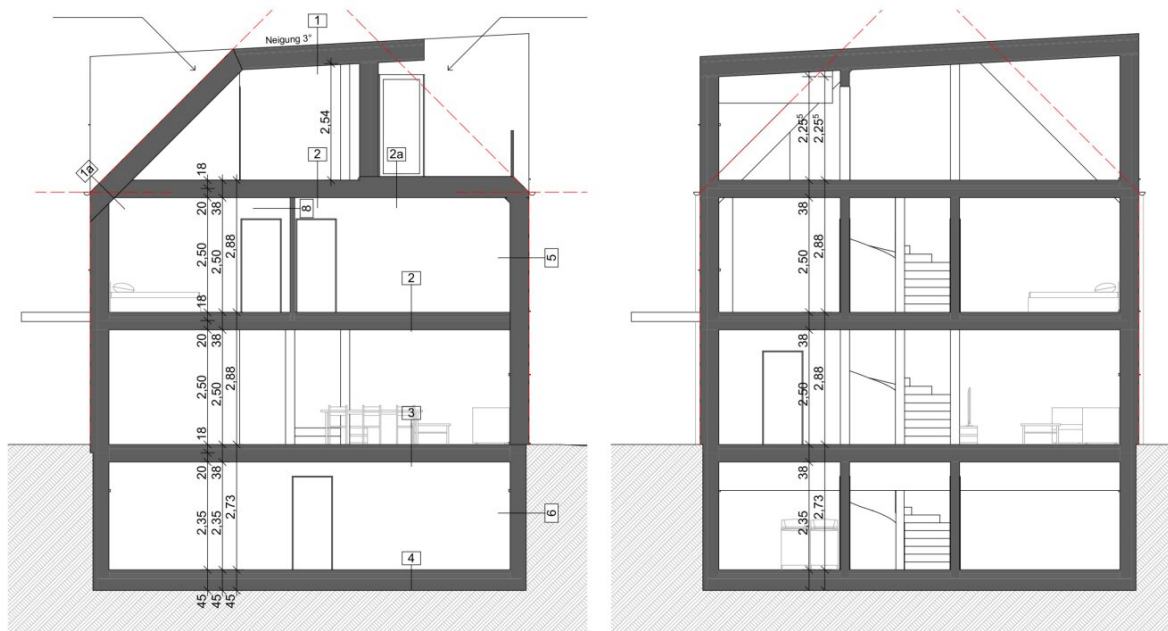
Dachterrasse	8,02 m²
--------------	---------

10.01.2023

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 Architekturlinien
 Strichliert 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.

HOLZER
 PROJEKTMANAGEMENT

SCHNITTE



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 Architekturteilchen
Strichliert 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.

10.01.2023

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 2

ANSICHTEN



A1

Ansicht SÜD

1:100

A2

Ansicht OST

1:100

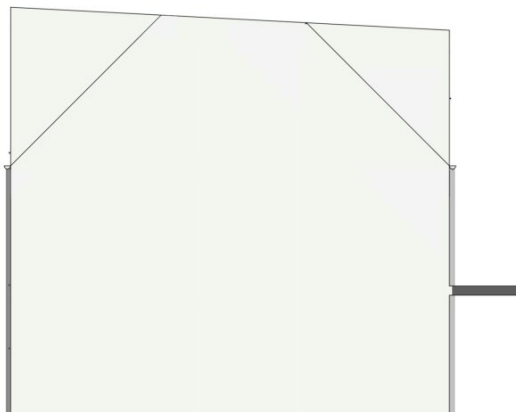
Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlinien
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen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

10.01.2023

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 2

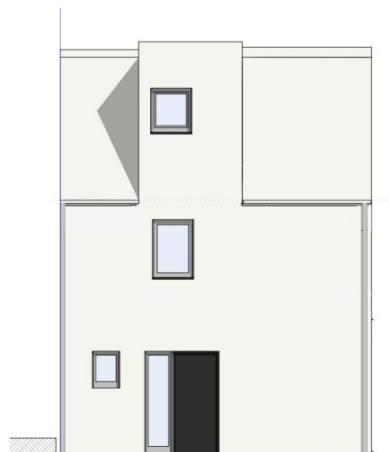
ANSICHTEN



A4

Ansicht NORD

1:100



A2.3

Ansicht WEST

1:100

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlinien
Strichliert 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.

10.01.2023

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

Objektbeschreibung

Einzigartiges Baugrundstück im Herzen des 22. Bezirks

Willkommen in der **exklusiven Sanddorngasse 26**, wo eine einzigartige Gelegenheit auf Sie wartet, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Dieses begehrte Baugrundstück erstreckt sich über großzügige 482 Quadratmeter und befindet sich in einer erstklassigen Lage in der Nähe von **Aspern und dem oberen Mühlwasser**.

Ein herausragendes Merkmal dieses Grundstücks ist seine Eigenständigkeit. Als **Eigengrund** bietet es eine außergewöhnliche Chance in der Stadt Wien, wo viele Immobilien dem Baurecht unterliegen. Dies bedeutet, dass Sie hier die volle Kontrolle und Flexibilität über Ihre Bauprojekte haben, ohne sich um laufende Gebühren oder Vertragsrestriktionen kümmern zu müssen.

Im Preis inbegriffen ist bereits eine professionelle Projektplanung für zwei exklusive Einfamilienhäuser, die jeweils 131 Quadratmeter groß sind. Diese Pläne sind nicht nur erstellt, sondern auch bereits **eingereicht und bewilligt**, was Ihnen einen enormen Zeit- und Planungsvorteil bietet. Sie können sofort mit dem Bau Ihrer Traumresidenzen beginnen, ohne sich mit langwierigen Genehmigungsverfahren befassen zu müssen.

Darüber hinaus ist das Grundstück **bestandsfrei**, was bedeutet, dass der Abbruch der vorhandenen Strukturen bereits inbegriffen ist. Dies ermöglicht Ihnen einen reibungslosen Start in Ihr Bauprojekt, ohne zusätzliche Kosten oder Zeitverzögerungen für den Abriss.

Nehmen Sie diese Gelegenheit wahr, um in einer der begehrtesten Gegenden von Wien Ihr eigenes Zuhause zu schaffen. Mit der perfekten Kombination aus Lage, Größe und Flexibilität bietet dieses Baugrundstück in der Sanddorngasse 26 alles, was Sie benötigen, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

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

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

Informationen zu den bereits bewilligten Häusern finden Sie unter Dokumente- Pläne.

Kaufpreis

€ 814.900,--

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