Wohnen in der Sandgasse/ Grinzinger Straße mit Terrasse, Swimmingpool und großen Hobbyraum im Eigentum

Objektnummer: 5391

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1975
Nutzfläche:	122,75 m²
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	223,23 €
Heizkosten:	102,71 €
USt.:	40,30 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 180 85 18

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

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

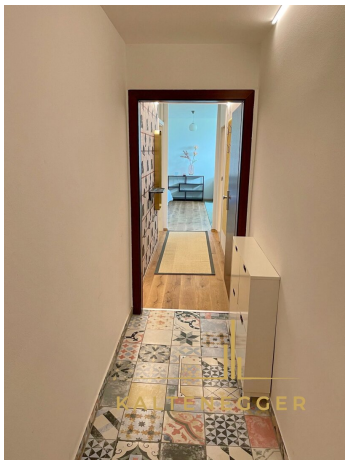
always
REMEMBER
you are BRAVER
than you believe
STRONGER
than you seem
SMARTER
than you think
and LOVED
KALTENEGGER

20-C+M+B-25
KALTENEGGER

KALTENEGGER

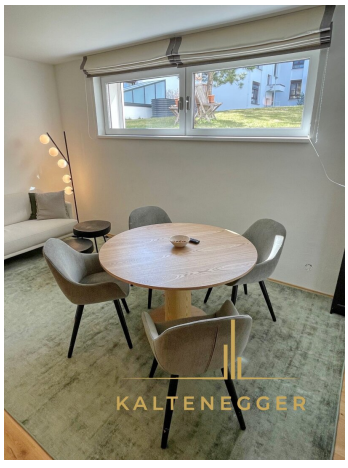
KALTENEGGER

22
21
KALTENEGGER


KALTENEGGER

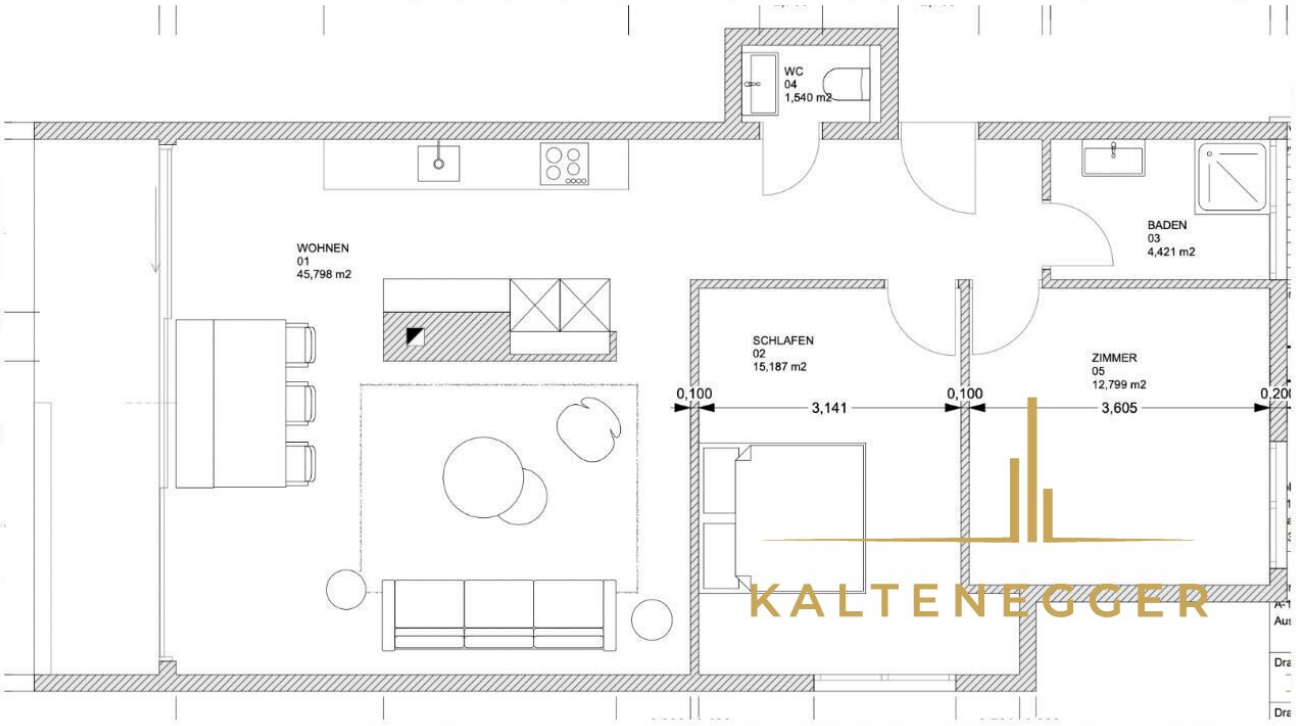
KALTENEGGER

KALTENEGGER

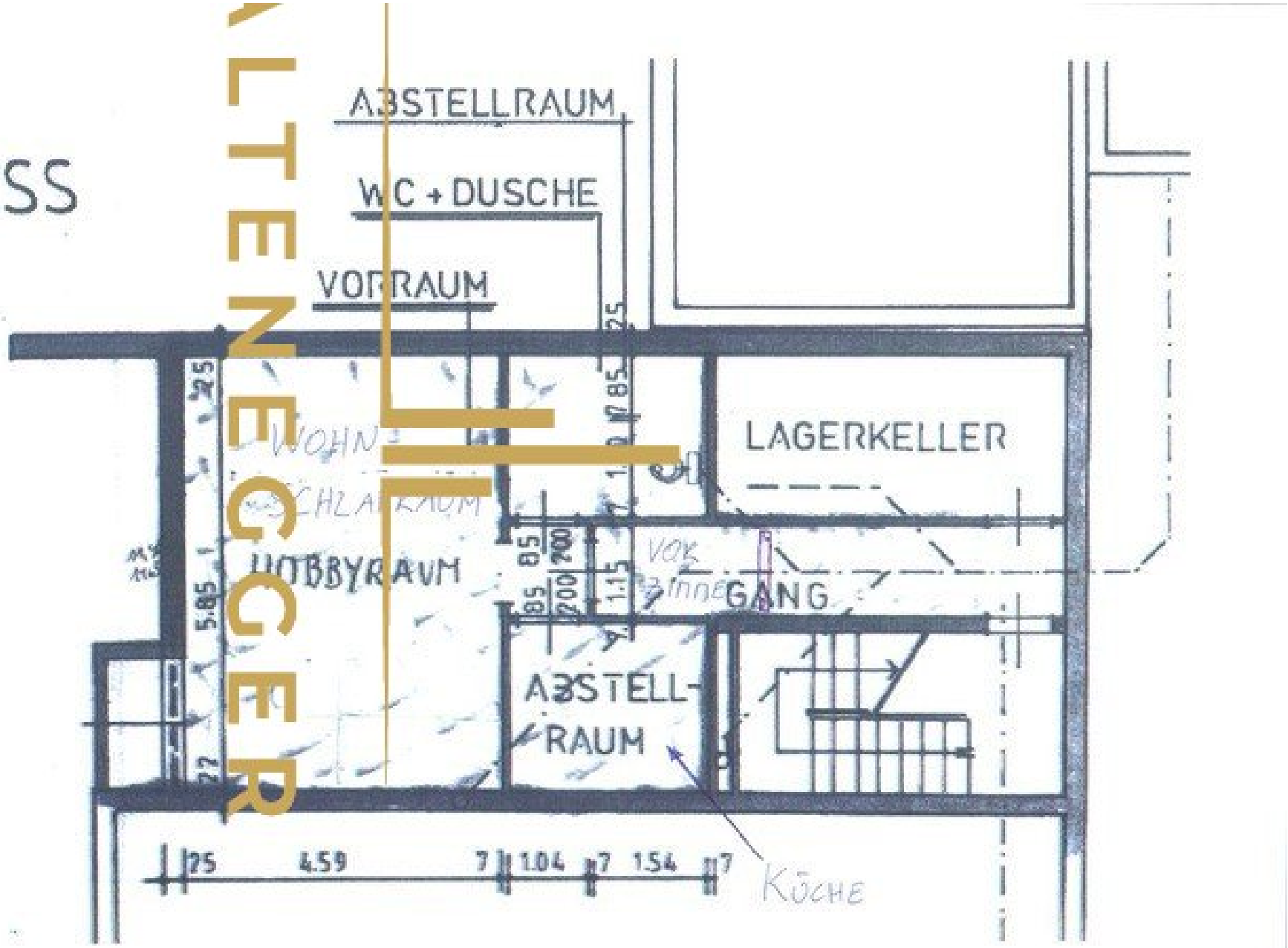

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER


WC
04
1,540 m2
WOHNEN
01
45,798 m2
BADEN
03
4,421 m2
SCHLAFEN
02
15,187 m2
ZIMMER
05
12,799 m2
0,100
3,141
0,100
3,605
KALTENEGGER

ISS


ABSTELLRAUM
WC + DUSCHE
VORRAUM
LAGERKELLER
HOBBYRAUM
GANG
ABSTELL-
RAUM
KÜCHE
4.59
1.04
1.54

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – **mitten im grünen und charmanten Döbling** – gelangt diese hochwertig ausgestattete **3-Zimmer-Terrassenwohnung** in der ruhigen **Sandgasse** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **1. und obersten Stockwerk** einer gepflegten Wohnhausanlage, erbaut 1975 und **zwischen 2019 und 2020 umfassend generalsaniert**.

Die Wohnung besticht durch ihre **moderne Ausstattung**, **eine großzügige Terrasse mit Grünblick** und **hochwertige technische Details** – ideal für alle, die urbanen Wohnkomfort mit einem naturnahen Lebensstil verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist der **gemeinschaftlich nutzbare, beheizte** (Wärmepumpe) **Swimmingpool**, der zentral in der gepflegten Wohnhausanlage gelegen ist – **ein echtes Alleinstellungsmerkmal und idealer Rückzugsort an warmen Tagen**.

Zusätzlich zur **Hauptwohnung mit rund 81 m²** umfasst das Angebot einen **gewidmeten Hobbyraum im Souterrain mit rund 43 m²**, der **zu einer vollwertigen Wohneinheit ausgebaut** wurde – perfekt für Gäste, Homeoffice usw.

Raumaufteilung – Hauptwohnung (ca. 81 m²)

- Repräsentativer **Eingangsbereich**
- **Offener, lichtdurchfluteter Wohnraum** mit

  hochwertiger **Minotti-Küche** inkl. Steinplatte, Gaggenau-Induktionskochfeld, Backofen und Dampfgarer
- Zugang zur **ca. 14 m² großen Terrasse** mit Markise und traumhaftem Grünblick
- **Zwei Schlafzimmer** – separat begehbar
- **Tageslichtbadezimmer** mit Dusche, Waschbecken und Handtuchtrockner
- **Separates WC** mit Handwaschbecken

Ausstattungshighlights – Hauptwohnung

- **Sicherheitstür WK3** mit **12-fach verriegeltem Schloss WK4**
- **SmartHome-System** für Licht, Heizung, Beschattung, Wohnraumlüftung, Alarmanlage & Zutritt (inkl. Nuki-Schloss)
- **Zentrale Klimaanlage** für Wohnraum, Küche und Vorzimmer
- **Dezentrale Wohnraumlüftung**
- **Kaminanschluss** im Wohnzimmer
- **Elektrische Raffstores** (Fenster) und **Rolläden mit Sicherheitssperre** (Terrassentür)
- **Markise** für optimalen Sonnenschutz
- **Gaszentralheizung**

Zusätzlicher Wohnbereich – Hobbyraum im Souterrain (ca. 43 m²) - LINK ZU DEN FOTOS

Der zur Wohnung untrennbar zugehörige Hobbyraum im Keller wurde hochwertig ausgebaut und dient heute als eigenständige Wohneinheit mit folgenden Räumen:

- **Eingangsbereich**
- **Wohn-/Schlafraum**
- **Moderne Küche** mit Waschmaschinenanschluss

- **Badezimmer** mit Eckbadewanne, Waschtisch, WC, Handtuchtrockner, Fußbodenheizung und Entlüftung

- **SmartHome-System**

- Beheizung ebenfalls mittels **Gaszentralheizung**

Parken

Ein großzügiger **XL-Garagenplatz (Breite 280 cm)** mit **11-kW-E-Ladestation** steht optional zum Kaufpreis von **€ 40.000,-** zur Verfügung.

Infrastruktur & Umgebung

Die **Sandgasse** bietet eine **ruhige Wohnatmosphäre** mit **hervorragender Anbindung**:

Bus (38A), Schnellbahn (S45 – Oberdöbling) und U-Bahn (U4 – Heiligenstadt) sind schnell erreichbar. So gelangen Sie unkompliziert in die Innenstadt, an den Gürtel, zum West- oder Nordbahnhof.

Nahversorgung:

Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Freizeit & Kulinarik:

Die Umgebung rund um **Grinzing**, **Sievering** und den **Pfarrplatz** ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität. Zahlreiche traditionelle Heurigen, gehobene Restaurants und charmante Cafés laden zum Genießen ein. Spaziergänge durch Weinberge oder Ausflüge zum **Cobenzl** und **Kahlenberg** beginnen direkt vor der Haustüre – Lebensqualität pur.

Fazit

Diese Immobilie kombiniert auf einzigartige Weise moderne Technik, hochwertige Ausstattung, hohen Wohnkomfort und eine exzellente Lage.

Die Kombination aus der Hauptwohnung, dem ausgebauten Wohnbereich im Souterrain, dem beheizten Gemeinschaftspool, einem optionalen Garagenplatz mit E-Ladestation und dem naturnahen Umfeld macht dieses Objekt zu einer **seltenen Gelegenheit am Wiener**

Immobilienmarkt – perfekt für **Eigennutzer, Familien oder Investoren mit gehobenen Ansprüchen**.

Wir weisen darauf hin, dass die Einheit mit 81 m² derzeit bewohnt wird. Besichtigungen sind daher ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.