Sandleitengasse 64 – Stilvoll wohnen, naturnah leben



Objektnummer: 1885/1683206

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandleitengasse 64
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,59 m²
Nutzfläche:	74,47 m²
Gesamtfläche:	74,47 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,94 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,91 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	469.900,00 €
Betriebskosten:	97,14 €
USt.:	10,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Raffael Rosenmaier, MSc





























TOP 22

ZIMMER+KABINETT WOHNUNG
DACHGESCHOSS

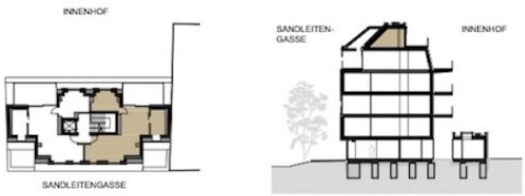
KAUFPREIS	preisli. Info
WOHNFLÄCHE	**58,59 m²**
TERRASSE	15,88 m²
KELLERABTEIL	2,94 m²



LEGENDE ELEKTRO:

- DECKENAUSLASS
- BRANDMELDER
- AUSSCHALTER
- WECHSELSCHALTER
- SCHALTER M. KONTROLLLICHT
- STECKDOSE EINFACH (230V)
- STECKDOSE ZWEIFACH (230V)
- KLINGELTASTER
- SONNENSCHUTZ
- DOSE LEERVERROHRUNG
- WANDAUSLASS
- ANTENNENSTECKDOSE
- TELEFONANSCHLUSSDOSE
- ANSCHLUSS E-HERD (400V)
- RAUMBEDIENGERÄT
- INNENSPRECHSTELLE
- E-VERTEILERKASTEN

LAGE IM HAUS:



N

1M 3M 5M

MASSSTAB 1:100 (A3)

DATUM:

Objektbeschreibung

Sandleitengasse 64 – Stilvoll wohnen, naturnah leben

Entdecken Sie die Sandleitengasse 64, ein Wohnprojekt, das modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine ausgezeichnete Lage miteinander verbindet. Nur wenige Gehminuten vom idyllischen Kongresspark entfernt bietet dieses Zuhause ein perfektes Ambiente für alle, die das Besondere suchen.

Vielfalt und Komfort – Für jeden Anspruch die passende Wohnung

Die Wohnungen, mit Flächen von ca. 31,59 m² bis 81,65 m² und 1 bis 3 Zimmern, überzeugen durch clevere Raumkonzepte und hochwertige Materialien. Ob kompakt oder großzügig – jede Einheit ist durchdacht gestaltet, um Ihren Wohnkomfort zu maximieren.

Lichtdurchflutete Räume – Ihr persönlicher Rückzugsort

Große Fensterfronten mit Ost- und Westausrichtung sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Elegante Jalousien garantieren optimalen Lichtschutz und Privatsphäre. Praktische Kellerabteile schaffen zusätzlichen Stauraum.

Highlights, die begeistern:

- **Durchdachte Grundrisse:** Perfekt abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse
- **Freiflächen:** Balkone mit hochwertigem Glasgeländer
- **Helle Wohnräume:** Tageslicht in jeder Ecke
- **Hochwertige Ausstattung:** Erstklassige Materialien und durchdachte Details
- **Top Anbindung:** Nur 25 Minuten direkt in das Zentrum Wiens

- **Naturnähe:** Der Kongresspark sowie das Kongressbad liegen in unmittelbarer Nachbarschaft

Der Kongresspark – Ihr Rückzugsort im Grünen

Der Kongresspark erstreckt sich über beeindruckende 91.000 m² und ist ein wahres Paradies für Erholungssuchende. Die großzügige Parkanlage besticht durch weitläufige Wiesen, schattige Baumalleen und liebevoll gestaltete Spazierwege. Ob für einen entspannten Spaziergang, sportliche Aktivitäten oder einen Familienausflug – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Das Kongressbad – Sommervergnügen für die ganze Familie

Das Kongressbad, eines der ältesten und beliebtesten Freibäder Wiens, liegt unweit des Kongressparks und bietet Erholung und Spaß für Jung und Alt.

Die Anlage umfasst ein großes Sportbecken für ambitionierte Schwimmer, ein Freizeitbecken mit Wasserrutsche und ein Kinderbecken mit schattigen Bereichen für die Kleinsten. Neben den Wasserattraktionen laden schattige Plätze unter alten Bäumen sowie gepflegte Liegeflächen zum Entspannen ein. Zusätzlich stehen Sportanlagen wie ein Beachvolleyballplatz zur Verfügung, die das Freizeitangebot abrunden.

Das Kongressbad ist ein idealer Ort, um an heißen Sommertagen der Hitze der Stadt zu entfliehen und das Leben im Freien zu genießen – perfekt für Familien, Sportbegeisterte und Erholungssuchende.

Luxus trifft Nachhaltigkeit – Ausstattung, die überzeugt:

Erleben Sie erstklassige Bauqualität in jedem Detail:

- Fußbodenheizung für wohlige Wärme

- Hochwertige Tischler-Einbauküchen mit AEG-Geräten

- Granderwasser für ein besonderes Wohnerlebnis
    - Diese hochwertige Immobilie verfügt über Granderwasser-Technologie, die für vitalisierendes, natürliches Wasser direkt aus der Leitung sorgt – ein Plus für Gesundheit und Lebensqualität.

- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster und Schiebetüren von Katzbeck
- Französische Fenster und Glasgeländer für maximale Eleganz
- Edler Parkettboden und großformatige Fliesen in den Nassräumen
- Außenliegende Jalousien für optimalen Lichtschutz
- Klimaanlagen teilweise vorhanden oder vorbereitete Anschlüsse
- Sicherheits-Wohnungseingangstüren
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Nachhaltigkeit, die begeistert:

Dieses Projekt setzt ein Zeichen für die Zukunft:

- Hervorragende Schall- und Wärmeisolierung

- E-Bike-Ladestationen und großzügige Fahrradabstellflächen
- Niedrige Energie- und Betriebskosten

Exzellente Infrastruktur – Alles in Ihrer Nähe:

- **S-Bahn:** Linie S45
- **Straßenbahn:** Linien 2 und 10
- **Bus:** Linien 44A und N43

ENERGIEEFFIZIENZ AUF HOHEM NIVEAU:

Mit einem Heizwärmebedarf von 35,56 kWh/m²a (Klasse B) und einem fGEE-Wert von 0,685 bietet dieses Projekt eine optimale Energiebilanz.

Machen Sie die Sandleitengasse 64 zu Ihrem neuen Zuhause und erleben Sie, wie Eleganz, Komfort und Nachhaltigkeit in perfekter Harmonie verschmelzen.

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen **Raffael Rosenmaier, MSc.** bei Bedarf gerne auch telefonisch unter **+43 664 462 1792** zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

WOHNUNG TOP 22:

Die 2-ZIMMER Wohnung mit ca. 58,59 M² WOHNFLÄCHE UND 15,88 M² TERRASSE liegt im DACHGESCHOSS und teilt sich wie folgt auf:

* Wohnküche

* Zimmer

* Badezimmer mit WC

KAUFPREIS:

Der Kaufpreis beläuft sich auf 469.900,00 € für den Endnutzer. Der Anlegerkaufpreis beläuft sich auf 421.000,00 € Netto zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Mit der Kaufvertragserrichtung ist Mag. Bertram Eisner von der Kanzlei Eisner - Ruhdorfer Legal , Esteplatz 6/6, 1030 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5 % des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20 % USt.

TOP INFRASTRUKTUR – ALLES IN IHRER NÄHE:

* S-BAHN: Linie S45

* STRASSENBAHN: Linie 2 und 10

* BUS: Linie 44A und N43

ENERGIEEFFIZIENZ AUF HOHEM NIVEAU:

Mit einem Heizwärmebedarf von 35,56 kWh/m²a (Klasse B) und einem fGEE-Wert von 0,685 bietet dieses Projekt eine optimale Energiebilanz.

Machen Sie die Sandleitengasse 64 zu Ihrem neuen Zuhause und erleben Sie, wie Eleganz, Komfort und Nachhaltigkeit in perfekter Harmonie verschmelzen.

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen **Raffael Rosenmaier, MSc.** bei Bedarf gerne auch telefonisch unter **+43 664 462 1792** zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <350m
Apotheke <375m
Klinik <1.225m
Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen
Schule <375m
Kindergarten <375m
Universität <1.700m
Höhere Schule <1.925m

Nahversorgung
Supermarkt <325m
Bäckerei <25m
Einkaufszentrum <400m

Sonstige
Geldautomat <400m
Bank <400m
Post <400m

Polizei <800m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <600m
Autobahnanschluss <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap