

**VERKAUFSSTART - SANDLEITEN SIGNATURE
RESIDENCES | EXKLUSIVES WOHNEN MIT WEITBLICK IN
TOPLAGE**



Objektnummer: 6260

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,50 m ²
Nutzfläche:	119,50 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43
H +43

Gerne
Verfüg











NOV L
R AL

**Sandleitengasse 68
1170 Wien**

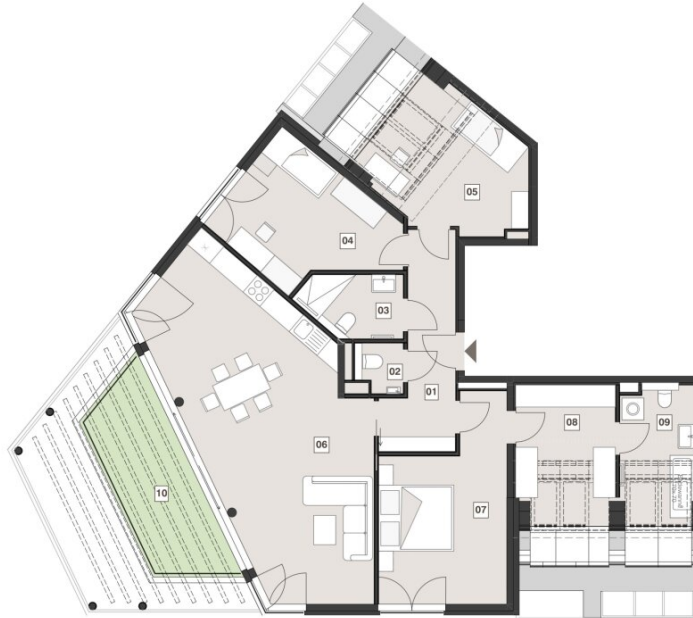
**2. Dachgeschoss
Top 29**

Wohnfläche 119,50 m²

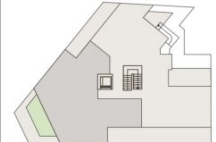
1. Vorraum	9,00 m ²
2. WC	1,45 m ²
3. Bad	4,24 m ²
4. Zimmer	13,70 m ²
5. Zimmer	14,81 m ²
6. Wohnküche	40,87 m ²
7. Zimmer	16,55 m ²
8. Zimmer	10,91 m ²
9. Bad / WC	7,97 m ²

Freiräume

10. Terrasse	12,30 m ²
--------------	----------------------



SANDLEITEN
Signature Housing



NOVEL REAL
Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Treppenhallen, Balkone, etc. Toleranzen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfäche sind möglich.

JASCHA-BAU + Projekt Zwei (H) GmbH
Schillingstr. 14/2 1220 WIEN

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES WOHNEN MIT WEITBLICK UND MEHRWERT

Am Rande von **Dornbach**, dem exklusiven und charmanten Stadtteil am westlichen **Stadtrand** von Wien, steht ein einzigartiges Neubauprojekt kurz vor der Fertigstellung. Genießen Sie eine **urbane Oase mit perfekter Infrastruktur und Verkehrsanbindung und die Nähe zu den schönsten Grünoasen** Wiens mit all seinen Freizeitmöglichkeiten. Die „**SANDLEITEN – Signature Homes**“ liegen in unmittelbarer Nähe zum wunderschönen Kongresspark und verbinden energieeffiziente Bauweise, modernes Design, exklusive Ausstattung und durchdachte Raumkonzepte mit höchster Wohnqualität zu einem harmonischen Gesamtbild.

WOHNVIELFALT MIT FREIRAUM FÜR JEDES LEBENSKONZEPT

Insgesamt entstehen **29 hochwertige Eigentumswohnungen mit großzügigen Freiflächen von bis zu 80 m²**, sowie ein kleines Geschäftslokal. **Die den oberen Geschoße begeistern mit einem beeindruckenden Fernblick.**

Die Bandbreite der Wohnungen reicht **von kompakten 2-Zimmereinheiten ab ca. 45 m² bis hin zu großzügigen 5-Zimmer-Familienwohnungen mit bis zu 130 m² Wohnfläche** – ein durchdachtes Angebot für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

Jeder Wohnung ist ein **eigener Einlagerungsraum** zugeordnet. Für zusätzlichen Komfort stehen den Bewohnern **ein Fahrradraum, ein Kinderwagenabstellraum** sowie ein Kleinkinderspielplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Kaufpreise beginnen bei **EUR 349.000** für eine 2-Zimmer-Wohnung und reichen **bis EUR 1.633.000** für das exklusive Dachgeschoss-Penthouse.

13 Tiefgaragenstellplätze im Haus – mit E-Ladevorbereitung

Bei Bedarf kann ein Pkw-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zum Kaufpreis von EUR 45.000 erworben werden.

Insgesamt stehen 13 Stellplätze zur Verfügung. Sämtliche Stellplätze sind bereits für die Installation einer E-Ladestation vorbereitet.

ENERGIEEFFIZIENTE BAUWEISE & HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG - DIE FAKTEN ÜBERZEUGEN

- Tiefgarage mit modernen E-Ladestationen für nachhaltige Mobilität
- Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung mit energieeffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe.
- Photovoltaikanlage, die den allgemeinen Stromverbrauch umweltfreundlich deckt
- Vorbereitung für Klimaanlage, die selbst an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima schafft
- Großzügige und bodentiefe Fensterfronten für lichtdurchflutete und einzigartige Räume
- 3-fach verglaste Wärmeschutzfenster mit Aludeckschale in bronze– maximale Energieeffizienz und langlebige Qualität
- Elektrische, außenliegende Raffstores in bronze und solargesteuerte Außenbeschattung bei Dachflächenfenstern
- Sicherheitstüren der Klasse WK III - reduziert Risiko und Versicherungskosten
- Videotürsprechanlage mit App-Steuerung
- exklusive Innentüren – flächenbündig mit Holzzargen - Klimaklasse A, und einer Höhe von 2,20 m
- hochwertiger Mehrschicht Markenparkett „Landhausdielen“ in Eiche
- hochwertige und stilvolle Sanitärausstattung, die sich deutlich vom Standard abhebt

- WC-System von Fa. Tece - d.h. vorbereitet für WC-Dusche als Alternative zu Bidet uvm.
- Terrassengeländer aus Echtglas mit Edelstahlprofilen
- Innenwände mit doppelten Gipskartonplatten für bessere Geräuschkämmung und Stabilität
- Video-Gegensprechanlage

ALLES AUS EINER HAND - FÜR MEHR QUALITÄT, FLEXIBILITÄT UND SICHERHEIT

Dem Bauträger ist es ein Anliegen, sich deutlich von allen anderen Anbietern zu unterscheiden und Ihnen das Beste zu bieten. Hier vereinen sich die höchsten Ansprüche an Qualität, Design und Funktionalität mit nachhaltiger und energieeffizienter Bauweise. Die Referenzprojekte sprechen für sich.

Durch die **Integration der Bauleistung in das eigene Unternehmen** bestehen ein hohes Eigeninteresse an einer mängelfreien und termingerechten Umsetzung und viele weitere Vorteile für die Kunden:

- **Mehrwert** durch höhere Ausstattungsqualität zu konkurrenzfähigen Preisen
- **Qualitätssicherung** durch kontinuierlicher Bauüberwachung
- Mehr Klarheit bei **Verantwortlichkeit und Haftung**
- **Mehr Flexibilität und einen Ansprechpartner bei allfälligen Sonderwünschen (nur noch kurze Zeit möglich!)**
- **Sichtbare Expertise** - Referenzobjekte des Bauträgers ermöglichen auch die Prüfung der Qualität der tatsächlichen Bauausführung bei früheren Projekten

SANDLEITEN SIGNATURE RESIDENCES

Exklusive Penthouse-Residenz mit privater Terrasse

Top 29 | 1170 Wien

Diese außergewöhnliche Penthouse-Residenz verkörpert die perfekte Symbiose aus **zeitgenössischer Architektur, stilvoller Eleganz und höchstem Wohnkomfort.**

Auf rund **119,5 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit, klare Linienführung und ein außergewöhnliches Maß an natürlichem Licht vereint.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende **offene Wohn- und Essbereich mit ca. 41 m²**, der durch seine fließende Raumgestaltung, großzügige Verglasung und den direkten Zugang zur Terrasse ein unvergleichliches Wohngefühl schafft. Hier verschmelzen Design, Funktionalität und Lebensqualität zu einem repräsentativen Gesamtbild auf höchstem Niveau.

Drei elegant proportionierte Zimmer bieten **maximale Flexibilität und Privatsphäre** – ideal als Master Bedroom, stilvolles Home-Office oder exklusive Gästebereiche.

Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer – eines davon en suite – sowie ein separates Gäste-WC erfüllen selbst höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Ein besonderes Highlight stellt die **sonnige Terrasse** dar, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert und einen privaten Rückzugsort mit exklusivem Flair bietet.

Highlights auf einen Blick:

- Exklusive Penthouse-Wohnung mit architektonischem Anspruch
- Ca. 119,5 m² Wohnfläche mit optimaler Raumaufteilung
- Großzügiger Wohn-/Essbereich (ca. 41 m²) mit Terrassenzugang
- Vier flexibel nutzbare Zimmer
- Zwei elegante Badezimmer + separates Gäste-WC
- Sonnige Terrasse mit beeindruckendem Ausblick
- Lichtdurchflutete Räume & hohe Privatsphäre
- Repräsentatives Wohnambiente auf höchstem Niveau

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer

hin.

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