# EDLE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON!



**Objektnummer: 6258**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

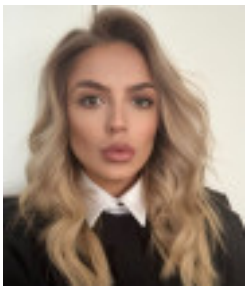
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 80,75 m² |
| **Nutzfläche:** | 80,75 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 24,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,72 |
| **Kaufpreis:** | 629.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vassilena Valkova**

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

T
H

G
V















7
8
1.OG











## Sandleitengasse 68
## 1170 Wien

1. Dachgeschoss
**Top 27**

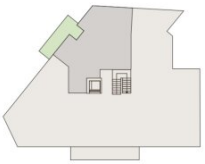
| | |
|---|---|
| **Wohnfläche** | **73,72 m²** |
| 1. Vorraum | 5,71 m² |
| 2. WC | 2,12 m² |
| 3. Abstellraum | 1,19 m² |
| 4. Zimmer | 17,21 m² |
| 5. Bad / WC | 6,24 m² |
| 6. Wohnküche | 41,25 m² |
| **Freiräume** | |
| 7. Balkon | 14,06 m² |







SANDLEITEN
Signature Homes






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

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

NOVEL REAL

# 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 beeindrucken Fernblick.**

Die Bandbreite der Wohnungen reicht **von kompakten 2-Zimmerr-Einheiten 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 199.000** für eine 2-Zimmer-Wohnung und reichen **bis EUR 1.599.000** 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 „Landhausdiele“ 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 Geräuschdämmung und Stabilität
- Video-Gegensprechanlage
- Granit im Stiegenhaus
- Epoxidharz-Beschichtung Garage
- Drainagebeton im EG
- Fensterbänke Puritamo innen / Aluminium außen
- Kaldewei-Wannen
- Stahlumfassungszarge + Türspion bei WK III Tür
- Feinsteinzeug in Bädern & WCs
- Fenstermaterial: Kunststoff mit Aludeckschale
- Badewannenmarke GKI MEMO + Kaldewei kombinieren

## 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

## IHRE ANLAGE MIT ZUKUNFT

Dieses Neubauprojekt kombiniert hochwertige Ausstattung und Bauweise, nachhaltige Planung und eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung in einer urbanen und begehrten Lage im grünen Westen von Wien – in fußläufiger Entfernung zu zwei namhaften Krankenhäusern und renommierten Unternehmen.

Dies schafft ideale Voraussetzungen für eine **langfristig erfolgreiche Vermietung** und **stabile Wertentwicklung**.

## URBANES WOHNEN AM RANDE VON DORNBACH - EINE LAGE DIE ÜBERZEUGT

Die „SANDLEITEN – Signature Homes“ liegen in unmittelbarer Nähe zum wunderschönen

Kongresspark am Rand von Dornbach, einer der begehrten und exklusiven Lagen im Westen von Wien.

**Diese Lage ist nicht nur ein Paradies für Erholungssuchende, Sportler und Familien, sondern bietet auch eine unvergleichbare Infrastruktur und Verkehrsanbindung.**

Hier finden Sie in fußläufiger Entfernung große Einkaufsmärkte, ebenso wie einen charmanten Grünmarkt und kleine Fachgeschäfte und eine Vielfalt von Gastronomiebetrieben – von charmanten Heurigen, guten Restaurants bis zu Fast Food Lokalen.

Unmittelbar vor der Haustüre oder in fußläufiger Entfernung haben Sie ein so breites und **einzigartiges Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln, die Sie nicht nur direkt in die Innenstadt bringen, sondern quer durch ganz Wien und in alle Himmelsrichtungen** – dies ist einzigartig und der Grund, weshalb die **U-Bahnlinie U5** genau dorthin gebaut wird.

Nach Ihrer Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne ein **detailliertes Lage-Exposé**, aber hier schon mal vorweg ein Einblick in diese unbeschreiblich tolle Lage:

**Öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung**

**Straßenbahnlinie 2:** Dornbach – Josefstadt (U6) – Rathaus bis Schwedenplatz (U2, U3, U4) – Taborstraße - Brigittenau

**Straßenbahnlinie 10**: Dornbach – Ottakring (U3) – Hietzing – Unter St. Veit

**Straßenbahnlinie 43:** Neuwaldegg – Alser Straße (U6) – Josefstadt (5, 13A) – Schottentor (U2)

**Buslinie 10A:** Heiligenstadt (U4/S) – Döbling – Gersthof – Schmelz – Schönbrunn - Meidling

**Schnellbahn S45:** Handelskai – Heiligenstadt (U4/S) – Döbling – Gersthof – bis Hütteldorf Bhf.

Die **U-Bahnlinie U3** erreichen Sie innerhalb von 20 Gehminuten oder 13 Minuten mit der Straßenbahn.

**Einkaufsparadies in fußläufiger Entfernung**

Interspar, Hofer, Lidl, Billa, Spar Gourmet, Bipa, Baumarkt, Apotheken, Trafiken, Bäcker, Drogerie, Blumen, Fleischer, sowie Post und Bank. Nach einem kleinen Spaziergang erreichen Sie auch den Ottakringer Bahnhof Markt bei der Station der Linie U3.

**Freizeitangebot für fast alle Bedürfnisse**

Die Sport & Fun Halle Ottakring (Basketball, Beachvolleyball, Badminton, Tischtennis uvm) liegt fast vor der Haustüre, ebenso wie das Kongressbad und der weitläufige Kongresspark.

Weiters finden Sie im näheren Umfeld Fitnessstudios, das berühmte Sportzentrum Marswiese (Tennis, Klettern, Teamsport), das Schafbergbad, sowie die den Pötzleinsdorfer Schloßpark und den Schwarzenbergpark. Sie können aber auch einfach mal einen kleinen Spaziergang zum Schloss Wilhelminenberg machen.

**Schulen und Kindergärten**

In fußläufiger Entfernung finden Sie zahlreiche private und städtische Kindergärten, ebenso wie Volksschulen, aber auch die HTL Ottakring.

**Medizinische Versorgung**

Krankenhaus Göttlicher Heiland, Klinikum Ottakring und zahlreiche Ärzte und Therapeuten liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

**EDLE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON!**

**Top 27**

Die Dachgeschoss-Wohnung besticht durch eine großzügige Raumaufteilung und eine gelungene Verbindung von Innen- und Außenbereichen. Der weitläufige Wohnbereich mit integrierter Küche bildet das zentrale Element der Einheit und öffnet sich direkt zur Terrasse und zum Balkon.

Ein Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich. Ein Bad mit integriertem WC, sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort und Privatsphäre. Der Vorraum verbindet die Räume funktional. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die großzügige Außenfläche  – erweitert den Wohnraum ins Freie und machen die Wohnung besonders attraktiv für Menschen, die urbanes Wohnen mit privaten Rückzugsorten verbinden möchten.

**Fakten:**

- Wohnküche: Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zu Terrasse und Balkon

- Balkon: Erweiterter Außenbereich, direkt vom Wohnraum zugänglich
- Schlafzimmer: Flexibel nutzbar, ideal für Familien oder Homeoffice
- Bad: Ein Badezimmer mit WC, ein separates Bad/WC
- Gäste-WC: Separat gelegen, funktional und komfortabel
- Vorraum und Gang: Verbinden die Räume durchdacht, mit Fliesenbelag
- Abstellraum: Praktisch und platzsparend für diverse Haushaltsgegenstände

**Fläche:**

- Wohnfläche: 73,72m²
- Balkon/Terrasse: 14,06m²
- Gew. WNFL: 80,75m²

***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 Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at**

**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