

## **VERKAUFSSTART - EXKLUSIVES WOHNEN MIT WEITBLICK IN TOPLAGE**



**Objektnummer: 6243**

**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:                   | 80,58 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 80,58 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 24,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 669.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Hanzl**

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

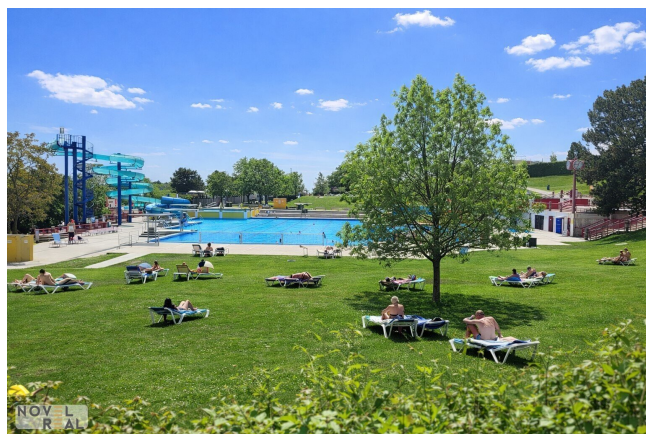
T +43 1  
H +43 6

Gerne  
Verfüg











## Sandleitengasse 68 1170 Wien

2. Obergeschoss  
Top 12

**Wohnfläche** 80,58 m<sup>2</sup>

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| 1. Vorraum     | 9,74 m <sup>2</sup>  |
| 2. Abstellraum | 0,63 m <sup>2</sup>  |
| 3. WC          | 1,42 m <sup>2</sup>  |
| 4. Bad         | 5,44 m <sup>2</sup>  |
| 5. Zimmer      | 12,43 m <sup>2</sup> |
| 6. Wohnküche   | 36,63 m <sup>2</sup> |
| 7. Zimmer      | 14,29 m <sup>2</sup> |

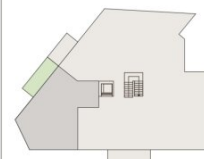
**Freiräume**

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| 8. Balkon | 10,97 m <sup>2</sup> |
|-----------|----------------------|



0 1 2 3 4 5 meter

SANDLEITEN  
*Signature Housing*



NOVEL  
REAL

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

JASCHA-BAU + Projekt Zwei (II) 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 m<sup>2</sup>**, sowie ein kleines Geschäftslokal. **Die den oberen Geschoße begeistern mit einem beeindruckenden Fernblick.**

Die Bandbreite der Wohnungen reicht **von kompakten 2-Zimmerr-Einheiten ab ca. 45 m<sup>2</sup> bis hin zu großzügigen 5-Zimmer-Familienwohnungen mit bis zu 130 m<sup>2</sup> 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 „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 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

## EINZIGARTIGE 3 ZIMMER-WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE!

### Top 12

Die Wohnung überzeugt durch eine gut strukturierte Raumaufteilung und helle Wohnbereiche. Zwei Zimmer bieten sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer an und sind über den zentralen Vorraum bequem erreichbar. Der großzügige Wohnbereich mit integrierter Küche schafft eine offene Atmosphäre und lädt zum gemeinsamen Kochen und Entspannen ein. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet und funktional gestaltet. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum im Alltag. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist – ein ruhiger Ort für frische Luft, Pflanzen oder entspannte Stunden im Freien. Die Wohnung ist durchdacht geplant und bietet ein angenehmes Wohngefühl mit klaren Linien und funktionalen Details.

### Fakten:

- 2 Zimmer: ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Wohnküche offen gestaltet, mit Zugang zum Balkon
- Balkon: direkt vom Wohnbereich erreichbar, ruhig gelegen
- Bad/WC: mit Dusche, WC und Waschbecken
- Separates WC
- Vorraum (VR): zentraler Eingangsbereich mit Verbindung zu allen Räumen
- Abstellraum: kompakt und praktisch für Lagerung

***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.

## **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