

VERKAUFSSTART - STILVOLLE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT EINZIGARTIGEM AMBIENTE!



Objektnummer: 6236

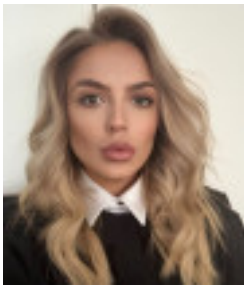
Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,71 m ²
Nutzfläche:	42,71 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

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

T +43 1 361 40140

H +43

Gerne
Verfüg







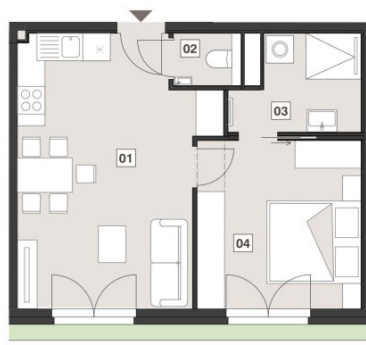




Sandleitengasse 68 1170 Wien

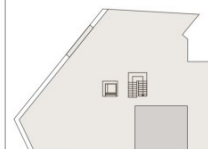
1. Obergeschoss
Top 05

Wohnfläche	42,71 m²
1. Wohnküche	22,90 m ²
2. WC	1,45 m ²
3. Bad	5,27 m ²
4. Zimmer	13,09 m ²



0 1 2 3 4 5 meter

SANDLEITEN
Signature Housing



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen, Parkett 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 m²**, 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 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 „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

STILVOLLE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT EINZIGARTIGEM AMBIENTE!

TOP 5

Ideal für Singles oder Paare, bietet diese Wohnung ein harmonisches Raumkonzept mit offener Wohnküche, gemütlichem Schlafzimmer. Die klare Struktur schafft ein luftiges Wohngefühl, das zum Entspannen und Genießen einlädt. Perfekt als Erstwohnung oder wertbeständige Investition.

Highlights:

- 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss
- Offene Wohnküche
- Helle Räume mit moderner Ausstattung
- Modernes Bad
- Separates WC
- Balkon
- Ruhige Lage im Obergeschoss
- Ideal für Singles, Paare oder Anleger

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 allein 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