Sandleitengasse 64 – Ihre Investition in eine wertbeständige Zukunft



Objektnummer: 1885/1683217

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandleitengasse 64
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,67 m²
Nutzfläche:	74,51 m²
Gesamtfläche:	74,51 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,49 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,91 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	421.191,00 €
Betriebskosten:	97,14 €
USt.:	10,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Raffael Rosenmaier, MSc































SANDLEITENGASSE 64

VERGABEPLAN

AE IMMO4ONE GMBH
Esteplatz 6/6, 1030 Wien
info@immo4one.at
www.immo4one.at







TOP 21

ZIMMER+KABINETT WOHNUNG
DACHGESCHOSS

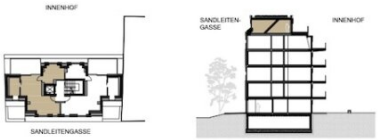
KAUFPREIS	
WOHNFLÄCHE	**58,67 m²**
TERRASSE	15,84 m²
KELLERABTEIL	3,49 m²

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

ÄNDERUNGEN INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN. STATISCHE UND BAUPHYSIKALISCHE DETAILS SIND NICHT PLANINHALT. DIE WOHNUNGS- UND RAUMGRÖSSEN SIND CA-ANGABEN UND KÖNNEN SICH AUFGRUND DER DETAILPLANUNG ÄNDERN. EINRICHTUNG ERFOLGT LT. AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. HEIZKÖRPERSYMBOLE SIND NICHT MASSGENAU UND DEFINIEREN NUR DIE VORAUSSICHTLICHE LAGE. DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. MÖBEL, VOR ALLEM SCHRÄNKE, SIND VON AUSSENWÄNDEN 10CM ABGERÜCKT AUFZUSTELLEN!

LAGE IM HAUS:



N

1M 3M 5M

MASSSTAB 1:100 (A3)

DATUM:

Objektbeschreibung

Sandleitengasse 64 – Ihre Investition in eine wertbeständige Zukunft

Willkommen, in der Sandleitengasse 64 - das Wohnprojekt, das nicht nur durch hochwertige Bausweise und durchdachte Ausstattung, sondern auch durch eine hervorragende Lage und zukunftsorientierte Nachhaltigkeit überzeugt. Diese Kombination macht die Immobilie zu einer idealen Kapitalanlage mit hohem Potenzial für langfristige Wertsteigerung und stabiler Nachfrage.

Flexibel und effizient – Wohnungen die überzeugen

Die Einheiten bieten Flächen von ca. 31,59 m² bis 81,65 m² mit 1 bis 3 Zimmern und sprechen ein breites Mieterspektrum an. Helle Räume dank großer Fenster, moderne Jalousien für Lichtschutz und Kellerabteile für Stauraum machen die Wohnungen besonders attraktiv für Mieter:innen.

Dank der östlichen und westlichen Ausrichtung der Fenster sind alle Wohnungen lichtdurchflutet, während moderne Jalousien idealen Lichtschutz bieten. Jede Einheit verfügt über einen persönlichen Kellerabteil, der zusätzlichen Stauraum schafft – ein praktisches und gefragtes Detail bei Mieter:innen.

Vorteile, die für sich sprechen

- **Hohe Mietnachfrage:** Die zentrale Lage und die Nähe zum Kongresspark sowie Kongressbad garantieren eine attraktive Wohngegend mit stabiler Nachfrage.

- **Exzellente Anbindung:** Mit S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien ist die Verkehrsanbindung hervorragend – 25 Minuten in das Zentrum Wiens.

- **Vielseitigkeit:** Perfekt für Singles, Paare und Familien. Durchdachte Wohnungsaufteilungen maximieren die Nutzbarkeit und machen die Einheiten für unterschiedliche Zielgruppen interessant.

- **Nachhaltigkeit:** Die energieeffiziente Bauweise und geringe Betriebskosten steigern die Attraktivität für Mieter und sichern langfristige Rentabilität.

Hochwertige Ausstattung für maximale Vermietbarkeit

Die Wohnungen in der Sandleitengasse 64 überzeugen mit erstklassigem Ausstattungsstandard, der die Vermietbarkeit erleichtert:

- Fußbodenheizung für modernen Wohnkomfort
- Hochwertige Tischler-Einbauküchen mit AEG-Geräten
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster und Schiebetüren von Katzbeck
- Außenliegende Jalousien und elegante französische Fenster
- Edler Parkettboden und großformatige Fliesen in den Nassräumen
- Sicherheits-Wohnungseingangstüren
- Klimaanlage (teilweise vorhanden oder vorbereitet)
- Praktische Kellerabteile sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Nachhaltigkeit für langfristige Rendite

Das Projekt setzt auf zukunftsweisende Features, die nicht nur die Umwelt, sondern auch den

Werterhalt Ihrer Immobilie fördern:

- Photovoltaikanlage am Dach für eine nachhaltige Energieversorgung
- Hervorragende Schall- und Wärmeisolierung für niedrige Betriebskosten
- E-Bike-Ladestationen und großzügige Fahrradabstellflächen – perfekt für die urbane Mobilität

Energieeffizient und wirtschaftlich:

Mit einem Heizwärmebedarf von 35,56 kWh/m²a (Klasse B) und einem fGEE-Wert von 0,685 ist das Projekt besonders energieeffizient, was sowohl für Mieter als auch für Investoren einen klaren Mehrwert darstellt.

WOHNUNG TOP 21:

Die 2-ZIMMER Wohnung mit ca. 58,67 M² WOHNFLÄCHE UND 15,84 M² TERRASSE liegt im DACHGESCHOSS und teilt sich wie folgt auf:

* Wohnküche

* Zimmer

* Badezimmer mit WC

KAUFPREIS:

Der Kaufpreis beläuft sich auf 448.900,00 € für den Endnutzer. Der Anlegerkaufpreis beläuft sich auf 421.191,00 € 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

ENERGIEEFFIZIENT UND WIRTSCHAFTLICH:

Mit einem Heizwärmebedarf von 35,56 kWh/m²a (Klasse B) und einem fGEE-Wert von 0,685 ist das Projekt besonders energieeffizient, was sowohl für Mieter als auch für Investoren einen klaren Mehrwert darstellt.

SICHERN SIE SICH JETZT IHRE INVESTMENT-OPTION IN DER SANDLEITENGASSE 64

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