



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 214181

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Vassilena Valkova

Tel: +43 650 5870011

vv@novel-real.at

Wohnfläche: 42.71m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 42.71m<sup>2</sup>

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



### **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 ?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 Geräuschdämmung 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](mailto:vv@novel-real.at) Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;2.000m Höhere  
Schule &lt;2.000m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;500m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;1.000m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss  
&lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 42.71m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 42.71m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 24.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.72m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Vassilena

Nachname: Valkova

Tel.: +43 650 5870011

E-Mail: vv@novel-real.at