



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 214203

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 699000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 73.72m²

Nutzfläche: 73.72m²

Kontaktinformationen:

Vassilena Valkova

Tel: +43 650 5870011

vv@novel-real.at

VERKAUFSSTART - EDLE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON!



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-Zimmereinheiten 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 ? 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

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

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

Eckdaten

Wohnfläche: 73.72m²

Nutzfläche: 73.72m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 24.6m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.72m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 699000€

Kontaktinformationen

Vorname: Vassilena

Nachname: Valkova

Tel.: +43 650 5870011

E-Mail: vv@novel-real.at