



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 214187

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 749000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Ulrike Krempf

Tel: +43 664 4264022

uk@novel-real.at

Wohnfläche: 85.5m<sup>2</sup>

## **VERKAUFSSTART - LUXUSWOHNUNG MIT PERFEKTER RAUMAUFTEILUNG IN TOPLAGE**



### **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-Zimmereinheiten 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

## 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

## SONNIGE 3 ZIMMER-WOHNUNG MIT PERFEKTER RAUMAUFTEILUNG UND TERRASSE

Top 11 - 2. Obergeschoß

Die Wohnung mit südseitiger Terrasse/Balkon überzeugt mit seiner hervorragenden Raumaufteilung, viel Stauraum, sowie mit zwei Bädern und zwei separaten Toiletten.

Der weitläufige Wohn-/Essbereich mit offener Küche bildet das kommunikative Zentrum und öffnet sich, ebenso wie eines der Schlafzimmer, direkt zur südseitigen Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und für eine hohe Wohnqualität sorgt.

Das perfekte Refugium für anspruchsvolle Paare oder kleine Familien!

Raumaufteilung im Überblick:

- Wohnküche: Großzügiger, offen gestalteter Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- Großzügiges Schlafzimmer mit viel Stauraum
- Perfektes Zimmer für Kinder, Gäste oder Office mit Zugang zur Terrasse
- Zwei Badezimmer mit Walk In - Dusche bzw. Badewanne
- Zwei separate Toiletten mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Zentraler Vorraum mit Platz für Kleiderschrank und Kommode
- Südseitige Terrasse/Balkon

## IHRE ANLAGE MIT ZUKUNFT

Dieses Neubauprojekt kombiniert hochwertige Ausstattung und Bauweise, nachhaltige Planung und eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung in einer urbanen und begehrten Lage im grünen Westen von Wien ? in fußläufiger Entfernung zu zwei namhaften Krankenhäusern und renommierten Unternehmen.

Dies schafft ideale Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Vermietung und stabile Wertentwicklung.

## URBANES WOHNEN AM RANDE VON DORNBACH - EINE LAGE DIE ÜBERZEUGT

Die ?SANDLEITEN ? Signature Homes? liegen in unmittelbarer Nähe zum wunderschönen Kongresspark am Rand von Dornbach, einer der begehrten und exklusiven Lagen im Westen von Wien.

Diese Lage ist nicht nur ein Paradies für Erholungssuchende, Sportler und Familien, sondern bietet auch eine unvergleichbare Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Hier finden Sie in fußläufiger Entfernung große Einkaufsmärkte, ebenso wie einen charmanten Grünmarkt und kleine Fachgeschäfte und eine Vielfalt von Gastronomiebetrieben ? von charmanten Heurigen, guten Restaurants bis zu Fast Food Lokalen.

Unmittelbar vor der Haustüre oder in fußläufiger Entfernung haben Sie ein so breites und einzigartiges Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln, die Sie nicht nur direkt in die Innenstadt bringen, sondern quer durch ganz Wien und in alle Himmelsrichtungen ? dies ist einzigartig und der Grund, weshalb die U-Bahnlinie U5 genau dorthin gebaut wird.

Nach Ihrer Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne ein detailliertes Lage-Exposé, aber hier schon mal vorweg ein Einblick in diese unbeschreiblich tolle Lage:

### Öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung

Straßenbahnlinie 2: Dornbach ? Josefstadt (U6) ? Rathaus bis Schwedenplatz (U2, U3, U4) ? Taborstraße - Brigittenau

Straßenbahnlinie 10: Dornbach ? Ottakring (U3) ? Hietzing ? Unter St. Veit

Straßenbahnlinie 43: Neuwaldegg ? Alser Straße (U6) ? Josefstadt (5, 13A) ? Schottentor (U2)

Buslinie 10A: Heiligenstadt (U4/S) ? Döbling ? Gersthof ? Schmelz ? Schönbrunn - Meidling

Schnellbahn S45: Handelskai ? Heiligenstadt (U4/S) ? Döbling ? Gersthof ? bis Hütteldorf Bhf.

Die U-Bahnlinie U3 erreichen Sie innerhalb von 20 Gehminuten oder 13 Minuten mit der Straßenbahn.

### Einkaufsparadies in fußläufiger Entfernung

Interspar, Hofer, Lidl, Billa, Spar Gourmet, Bipa, Baumarkt, Apotheken, Trafiken, Bäcker, Drogerie, Blumen, Fleischer, sowie Post und Bank. Nach einem kleinen Spaziergang erreichen Sie auch den Ottakringer Bahnhof Markt bei der Station der Linie U3.

Freizeitangebot für fast alle Bedürfnisse

Die Sport & Fun Halle Ottakring (Basketball, Beachvolleyball, Badminton, Tischtennis uvm) liegt fast vor der Haustüre, ebenso wie das Kongressbad und der weitläufige Kongresspark.

Weiters finden Sie im näheren Umfeld Fitnessstudios, das berühmte Sportzentrum Marswiese (Tennis, Klettern, Teamsport), das Schafbergbad, sowie die den Pötzleinsdorfer Schloßpark und den Schwarzenbergpark. Sie können aber auch einfach mal einen kleinen Spaziergang zum Schloss Wilhelminenberg machen.

Schulen und Kindergärten

In fußläufiger Entfernung finden Sie zahlreiche private und städtische Kindergärten, ebenso wie Volksschulen, aber auch die HTL Ottakring.

Medizinische Versorgung

Krankenhaus Göttlicher Heiland, Klinikum Ottakring und zahlreiche Ärzte und Therapeuten liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Aus rechtlichen Gründen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Ulrike Krempl telefonisch unter +43 664 426 40 22 oder per E-Mail: [uk@novel-real.at](mailto:uk@novel-real.at).

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.

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	&lt;500m
Apotheke		&lt;500m
Klinik		&lt;500m
Krankenhaus		&lt;1.500m
Kinder		&lt;1.000m
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;500m
Verkehr	Bus	&lt;1.000m
U-Bahn		&lt;500m
Straßenbahn		&lt;1.000m
Bahnhof		&lt;500m
Autobahnanschluss		&lt;1.000m
Angaben	Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap	&lt;5.000m

## Eckdaten

Wohnfläche: 85.5m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: 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: 749000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: Krempf

Tel.: +43 664 4264022

E-Mail: uk@novel-real.at