



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 214192

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 769000€

Straße:

1170 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 85.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 85.5m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Tatiana Hanzl

Tel: +43 677 61959633

th@novel-real.at

## VERKAUFSSTART - EXKLUSIVES WOHNEN MIT WEITBLICK 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  
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

## EINZIGARTIGE 3 ZIMMER-WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE!

Top 16

Die Wohnung besticht durch eine klare und funktionale Raumaufteilung. Zwei helle Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten ? ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Der zentrale Gang verbindet alle Bereiche und schafft eine angenehme Raumstruktur. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und geht fließend in die Küche über. Der direkte Zugang zum Balkon bietet zusätzlichen Freiraum, um mal draußen tief durchzuatmen oder die Abendsonne zu genießen. Zwei Badezimmer ? eines mit Badewanne, das andere mit Dusche ? sorgen für Komfort im Alltag. Zusätzlich stehen zwei separate WCs zur Verfügung, was besonders bei mehreren Bewohnern praktisch ist. Der Eingangsbereich (Vorraum) bietet Zugang zu einem kompakten Abstellraum, ideal für Haushaltsgeräte oder Vorräte.

Fakten:

2 Zimmer: flexibel nutzbar, mit Fenster und Türanschluss  
Wohn-/Essbereich: offen, mit direktem Übergang zur Küche  
Küche: ausgestattet mit Herd und Spüle  
2 Badezimmer: eines mit Badewanne, eines mit Dusche  
2 separate WCs: unabhängig von den Bädern  
Gang: zentrale Verbindung aller Räume  
Vorraum (VR): Eingangsbereich mit Zugang zu WC und Abstellraum

Abstellraum (AR): ideal für Lagerung und Haushaltsbedarf  
Balkon: direkt vom Wohnbereich erreichbar, ruhig gelegen

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.

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: 85.5m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 85.5m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 2

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: 769000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Hanzl

Tel.: +43 677 61959633

E-Mail: th@novel-real.at