# Neubauprojekt in Top Lage, Sanddorngasse 26 - Massivbauweise, schlüssel- oder belagsfertig, Sie entscheiden!



**Objektnummer: 42** 

Eine Immobilie von Holzer Projektmanagement GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr:2023Zustand:ErstbezugAlter:Neubau

Wohnfläche: 131,00 m<sup>2</sup> Zimmer: 5

Bäder: 2
WC: 3
Terrassen: 2
Stellplätze: 1

**Garten:** 126,20 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 38,90 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,64
Kaufpreis: 897.500,00 €

Infos zu Preis:

**BELAGSFERTIGER KAUFPREIS** 

# **Ihr Ansprechpartner**



# **Nadine Graf-Holzer**

Holzer Projektmanagement GmbH Wehrgasse 3 2822 Bad Erlach

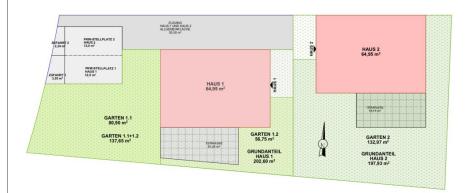
T +43664 5210941







# HAUS 2 LAGEPLAN



### NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

 Erdgeschoss
 52,19 m²

 Obergeschoss
 48,39 m²

 Dachgeschoss
 35,36 m²

 GESAMT:
 135,94 m²

Dachterrasse 6,81 m²

Garten 132,97 m²
davon Gartenterrasse 18,15 m²

 Grundanteil
 197,93 m²

 PKW-Stellplatz
 12,50 m²

 Zufahrt
 2,24 m²

 Allgemeinfläche
 50,30 m²

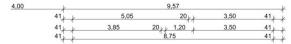
0. Lageplan 1:200

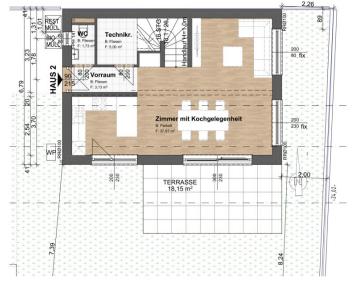
1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26



13.03.2025

# **ERDGESCHOSS**





#### NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

3,13 m<sup>2</sup> 1,73 m<sup>2</sup> 5,00 m<sup>2</sup> 4,46 m<sup>2</sup> 37,87 m<sup>2</sup> Vorraum WC Technikraum Stiegen Wohnen, Kochen

#### Nutzfläche Erdgeschoss 52,19 m²

12,50 m² 2,24 m² 132,97 m² 18,15 m² PKW-Stellplatz Zufahrt Garten davon Terrasse

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26



Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Stricheliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaullichungen und ist nicht Teil der
Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

# **OBERGESCHOSS**



#### NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

 Flur
 2,24 m²

 Stiege
 4,46 m²

 Bad
 8,02 m²

 Zimmer
 11,02 m²

 Zimmer
 12,30 m²

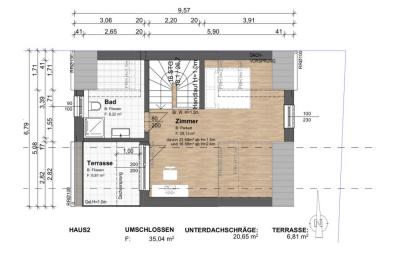
 Zimmer
 10,35 m²

Nutzfläche Obergeschoss 48,39 m²

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architektrufichen
Stricheliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.



# **DACHGESCHOSS**



## NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

 Bad
 8,22 m²

 Stiege
 4,46 m²

 Zimmer
 22,68 m²

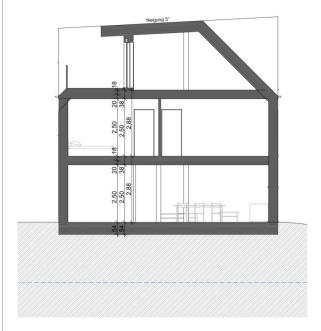
#### Nutzfläche Dachgeschoss 35,36 m²

Dachterrasse 6,81 m<sup>2</sup>

Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Stricheliert dargestellte Einnichtung dient nur zur Veranschaullichungen und ist nicht Teil der
Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.



# SCHNITTE



Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Stricheliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.



# HAUS 2 ANSICHTEN



Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Stricheilert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.



# HAUS 2 **ANSICHTEN** Ansicht NORD Ansicht WEST 1:100 АЗ 1:100 A4 Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3% Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten. Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet Fenstermasse sind Architekturlichen Stricheilert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der Grundausstattung Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. 1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26 HOLZER

PROJEKTMANAGEMENT

# **Objektbeschreibung**

In greifbare Reichweite zum **Oberen Mühlwasser** im 22. Wiener Gemeindebezirk, **Aspern**, befindet sich das **Neubau Projekt Eigentum in Top Lage.** 

Errichtet werden zwei Einzelhäuser, mit Eigengarten, Terrassen und Stellplatz.

Es bietet sich ein wunderschöner Ausblick von Ihrer **Dachterrasse** auf das wunderschöne Land jenseits der Donau- oder wie es Wiener nennen, Transdanubien. Vielleicht wird genau diese Terrasse der Lieblingsort für Sommerabende, wenn der Himmel über Wien, sein rosa Kleid anzieht und Sie in erster Reihe ein Teil davon sind.

In allen Belangen, sei es der Genuss der vielen **Sehenswürdigkeiten** in Wien, das Verlangen nach einem erholsamen Abend in einem **Restaurant**, oder die simplen Alltagserledigungen, all das ist durch die **top Lage** vollkommen unbeschwert möglich.

Durch die gute **Anbindung** in Wien, steht Ihnen jede Destination offen. Es sind nur 500m bis zum Mühlwasser, **550m bis zur U2 Hardeggasse** ca 5-10 Minuten fußläufig.

Mit diesem Projekt kaufen sie ein Haus- und wenn Sie möchten ein Zuhause. Unser Slogan- Erfahrung schafft Vertrauen, ist ein Credo was Ihnen auch in Zeiten wie Diesen Sicherheit gibt.

**Aufteilung**: Änderung- Aufgrund der Nachfrage werden die Häuser ohne Keller erbaut- da genügend Abstellräume zur Verfügung stehen.

#### EG:

- Flur mit Garderobe
- WC mit Fenster
- Technikraum
- Living room plus Küche mit über 37m²
- Terrasse mit knapp 23m<sup>2</sup>
- Eigengarten zu 124m² (exkl. Terrasse)

OG:

- Flur
- 3 weitere Zimmer zwischen 10,3m² und 12,3m²

### DG:

- Schlafzimmer mit 20,3m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Walk in Dusche und WC
- Dachterrasse- Ausrichtung S/W mit knapp 10m²

# SONDERLEISTUNGEN IM KAUFPREIS INKLUDIERT- das Projekt am Mühlwasser hebt sich durch folgende Austattungsmerkmale vom marktüblichen Standard ab:

- Kühlung durch Klimaanlage im Dachgeschoß mit Splitinnengerät und Aussengerät auf der Dachterrasse
- Inkludierte Beschattung Rollläden elektrisch in allen Geschoßen inkludiert
- Hebeschiebetür bei Terrasse platzsparend und modern
- Wärmepumpe mit Kühlmodul für temperieren im Sommer bis zu 3 Grad kühler
- Bodenbelag bestehend aus **Feinsteinzeug sowie** Dielen **Parkett in der schlüsselfertigen Ausführung**

## **SONDERLEISTUNGEN – GEGEN AUFPREIS**

- Kamin DN 18 für Zusatzheizung mit Ofen ab EG bietet die Möglichkeit, zusätzlich mit Festbrennstoffen zu heizen
- Alarmanlage als Hybridanlage (Keller mit Funk, EG verkabelt)
- Insektenschutz in allen Geschoßen

# Kaufpreis:

# Belagsfertige Ausführung € 897.500,00,--Schlüsselfertige Ausführung € 944.900,00,--

Nähere Informationen zu den Unterschiedlichen Ausführungsarten finden sie in den angehängten Bauausführungsbeschreibungen, welche zum Download zur Verfügung stehen.

# Infrastruktur / Entfernungen

# Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.500m Höhere Schule <4.000m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.500m

### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap