

## **NEUBAU – 12 exklusive Eigentumswohnungen in Stammersdorf | Baustart Herbst 2025**



**Objektnummer: 27395**

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &  
Relocation Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	95,20 m <sup>2</sup>
Keller:	1,87 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	445.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Aslan Kurtaran, MBA**

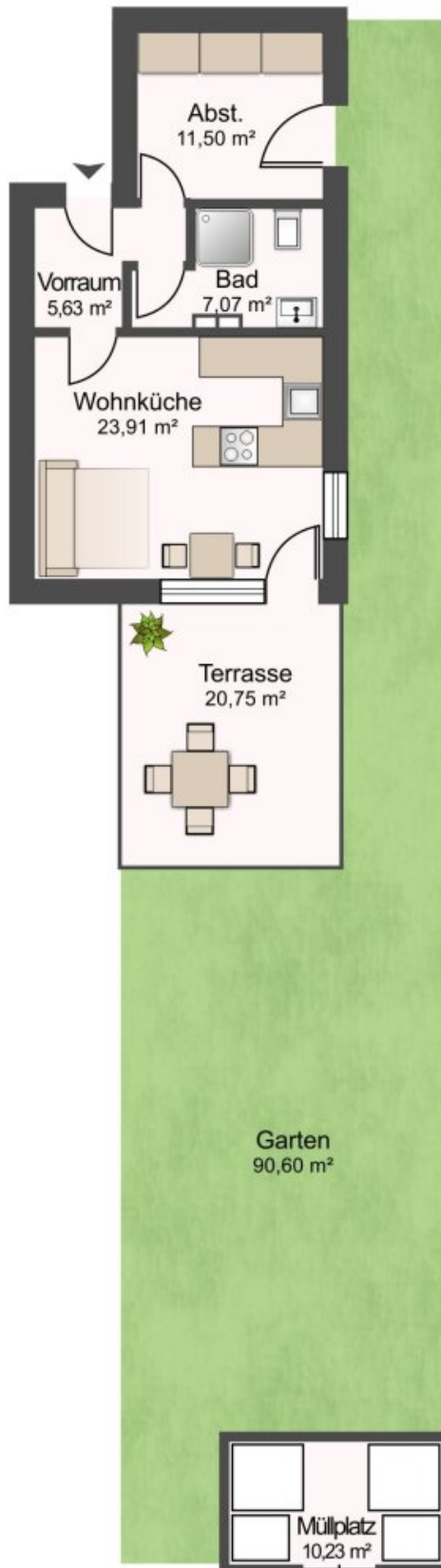
EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH  
Bauernmarkt 8/17  
1010 Wien

T +43 1 328 8818-0  
H +43 699 1178 5193  
F +43 1 328 8818-60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Inmitten der beliebten Heurigengegend von Stammersdorf entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt mit nur 12 exklusiven Eigentumswohnungen. Die Wohnanlage vereint modernes Wohnen mit naturnaher Lage am Fuße des Bisambergs – ideal für Menschen, die Ruhe suchen und dennoch nicht auf urbane Anbindung verzichten möchten.

Die durchdachten Grundrisse bieten 2 bis 3 Zimmer auf rund 42–66 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über großzügige Terrassen oder Balkone, im Erdgeschoss auch über eigene Gärten. Ein Kellerabteil ist im Kaufpreis inkludiert, Tiefgaragenplätze sind optional verfügbar.

## Lage & Infrastruktur

Die Sandtnergasse befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße – naturnah und dennoch gut angebunden:

- Straßenbahnlinie 31 (Station: Stammersdorf) in ca. 7 Gehminuten
- Buslinien N31, 125 fußläufig erreichbar
- Ca. 20 Minuten Fahrzeit mit dem Auto ins Stadtzentrum (Stephansplatz)
- Supermärkte, Bäcker, Apotheken sowie Heurige & Weingüter in direkter Umgebung
- Naherholungsgebiete wie der Bisamberg, der Marchfeldkanal und die Donauinsel bieten Erholung, Radwege & Natur pur

## Bildungseinrichtungen in der Umgebung

Das Projekt ist besonders familienfreundlich gelegen – folgende Einrichtungen befinden sich in kurzer Gehdistanz:

- Kindergärten & Volksschulen (z. B. Volksschule Pastorstraße, VS Stammersdorf)
- Neue Mittelschulen (z. B. NMS Jochbergengasse)
- Allgemeinbildende höhere Schulen (AHS) wie das GRG 21 Franklinstraße oder das BRG Ödenburger Straße
- Bildungscampus Willi Resetarits mit Ganztagesbetreuung in VS & NMS

## Highlights der Ausstattung

- Schlüsselfertige Ausführung
- Alle Wohnungen zentral vom Vorzimmer aus begehbar
- Zentrale Wärmepumpe – ökologisch & ökonomisch
- Fußbodenheizung mit individueller Raumsteuerung
- Raumkühlung über Verrohrung in der warmen Jahreszeit
- Hochwertige Fenster mit 3-fach-Verglasung & Raffstores
- Markensanitärausstattung (Grohe, Geberit)
- Bodengleiche Duschen mit Glastrennwänden
- Hochwertiger Dielenparkett in allen Wohnräumen
- Video-Gegensprechanlage & Zentralschließanlage
- Lift, Fahrrad- & Kinderwagenraum, Kellerabteile inkludiert
- Tiefgaragenstellplätze gegen Aufpreis (€ 30.000,–)

## Projektdetails

- **Adresse:** Sandtnergasse 32, 1210 Wien
- **Einheiten:** 12 Eigentumswohnungen
- **Zimmer:** 2–3
- **Wohnflächen:** ca. 42–66 m<sup>2</sup>
- **Freiflächen:** Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- **Baubeginn:** Herbst 2025
- **Fertigstellung:** Sommer 2027

- **Tiefgarage:** Stellplätze optional um € 30.000,–

## **Jetzt vormerken lassen!**

Profitieren Sie von der frühen Phase dieses attraktiven Neubauprojekts und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung mit Garten, Balkon oder Dachterrasse. Gerne stehen wir Ihnen für Fragen oder ein Beratungsgespräch zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap