

**VERKAUFSSTART - PERFEKTE, KLEINE  
LUXUSWOHNUNG MIT LOGGIA IN TOPLAGE**



**Objektnummer: 6235**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ulrike Krempf

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361401422  
H +43 664 4264022

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











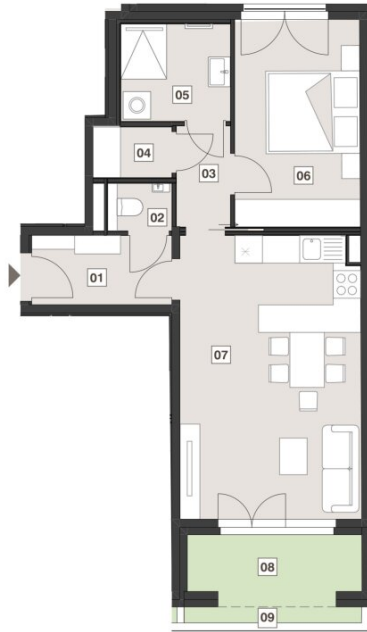
**Sandleitengasse 68  
1170 Wien**

**1. Obergeschoss  
Top 04**

<b>Wohnfläche</b>	<b>52,38 m<sup>2</sup></b>
1. Vorraum	4,61 m <sup>2</sup>
2. WC	1,24 m <sup>2</sup>
3. Gang	2,58 m <sup>2</sup>
4. Abstellraum	1,90 m <sup>2</sup>
5. Bad	5,06 m <sup>2</sup>
6. Zimmer	12,53 m <sup>2</sup>
7. Wohnküche	24,46 m <sup>2</sup>

**Freiräume**

8. Loggia	5,94 m <sup>2</sup>
9. Balkon	1,36 m <sup>2</sup>



**SANDLEITEN**  
*Signature Housing*



**NOVEL REAL**  
Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Türen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfäche sind möglich.

JASCHA-BAU + Projekt Zwei (H) GmbH  
Schillingstr. 14/2 1220 WIEN

# Objektbeschreibung

## 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 Geräuschkämmung 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

## **EXKLUSIVE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT PERFEKTER RAUMAUFTEILUNG UND SÜDSEITIGER LOGGIA**

### **TOP 4 - 1. Obergeschoss**

Diese charmante Wohnung überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und den **durchdachten Grundriss mit viel Stauraum. Das Wohn- und Esszimmer mit großer Küche** bietet viel Raum zum Kochen und Wohlfühlen und führt direkt auf die **sonnige, südseitige Loggia**.

Das **hofseitige Schlafzimmer** bietet Platz für einen **großen Kleiderschrank** und sorgt mit seiner ruhigen Lage für erholsame Nächte. Neben dem großen Duschbad verfügt die Wohnung auch über eine separate Toilette mit Handwaschbecken und wem ein Schrank samt Kommode im Vorraum nicht ausreicht, der findet weitere Staufläche im angrenzenden **Abstellraum**.

### **Perfekte Wohnoase für Singles und Paare!**

#### **Raumaufteilung im Überblick:**

- Heller Wohn-/Essbereich mit großer offener Küche und Zugang zur Freifläche
- Geräumiges, hofseitiges Schlafzimmer
- großes Bad mit Walk In-Dusche
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- zentraler Vorraum
- Abstellraum
- sonnige, südseitige Loggia/Balkon mit insgesamt 7,3 m<sup>2</sup>

## **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 DORNACH - 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 Krempf** telefonisch unter **+43 664 426 40 22** oder per E-Mail: **uk@novel-real.at**.

*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.*

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 <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