

**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:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	126,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	897.500,00 €
Infos zu Preis:	

BELAGSFERTIGER KAUFPREIS

Ihr Ansprechpartner



Nadine Graf-Holzer

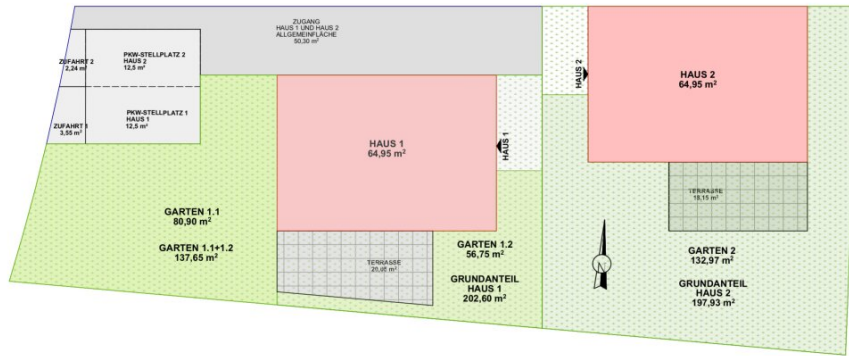
Holzer Projektmanagement GmbH
Wehrgasse 3
2822 Bad Erlach

T +43664 5210941



HAUS 2

LAGEPLAN



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Erdgeschoss	52,19 m ²
Obergeschoss	48,39 m ²
Dachgeschoss	35,36 m ²
GESAMT:	135,94 m²
Dachterrasse	6,81 m ²
Garten	132,97 m ²
davon Gartenterrasse	18,15 m ²
Grundanteil	197,93 m ²
PKW-Stellplatz	12,50 m ²
Zufahrt	2,24 m ²
Allgemeinfläche	50,30 m ²

0.

Lageplan

1:200

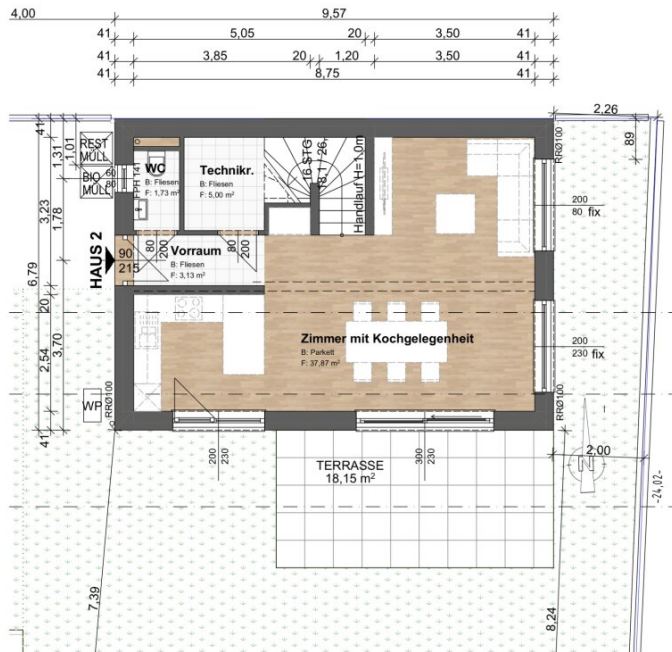
13.03.2025

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 2

ERDGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

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

Nutzfläche Erdgeschoss 52,19 m²

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

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 Architekturlinien
 Strichliert 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.

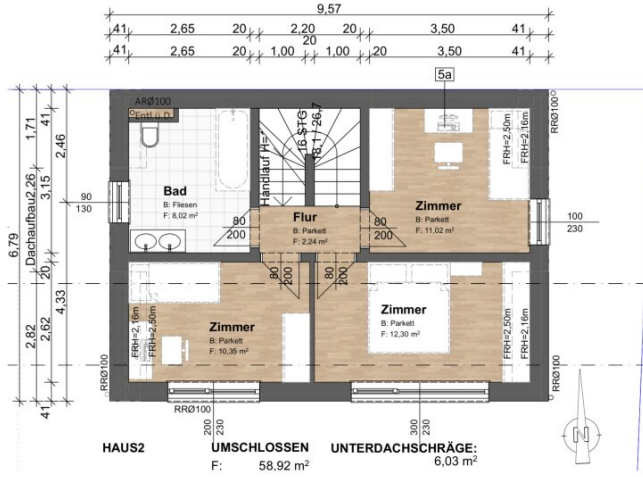
13.03.2025

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

HOLZER
 PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 2

OBERGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Flur	2,24 m ²
Stiege	4,46 m ²
Bad	8,02 m ²
Zimmer	11,02 m ²
Zimmer	12,30 m ²
Zimmer	10,35 m ²

Nutzfläche Obergeschoss 48,39 m²

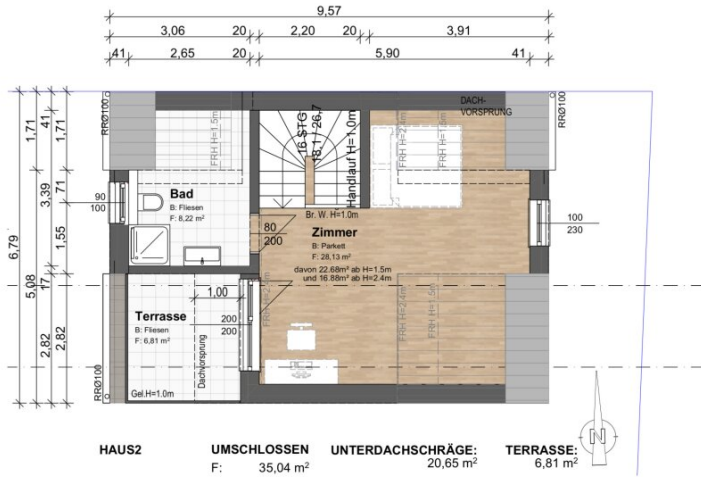
13.03.2025
Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ±3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlinien
Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur 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

HAUS 2

DACHGESCHOSS



NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Bad	8,22 m ²
Stiege	4,46 m ²
Zimmer	22,68 m ²

Nutzfläche Dachgeschoss 35,36 m²

Dachterrasse	6,81 m ²
--------------	---------------------

13.03.2025

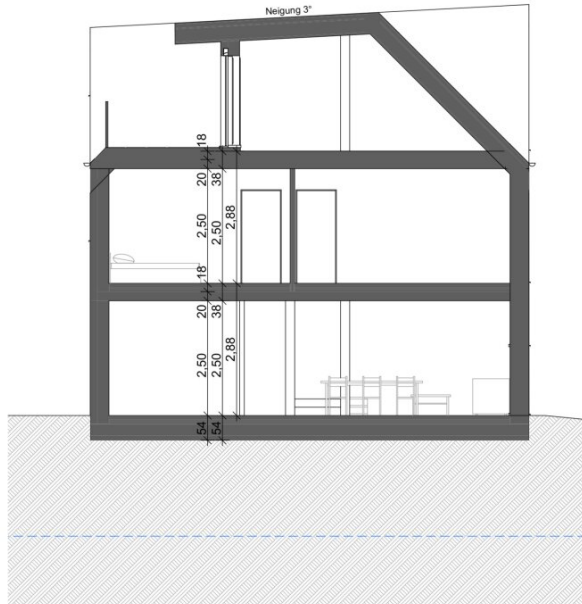
Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ±3%
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturenchen
 Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen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

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

HOLZER
 PROJEKT MANAGEMENT

HAUS 2

SCHNITTE



13.03.2025

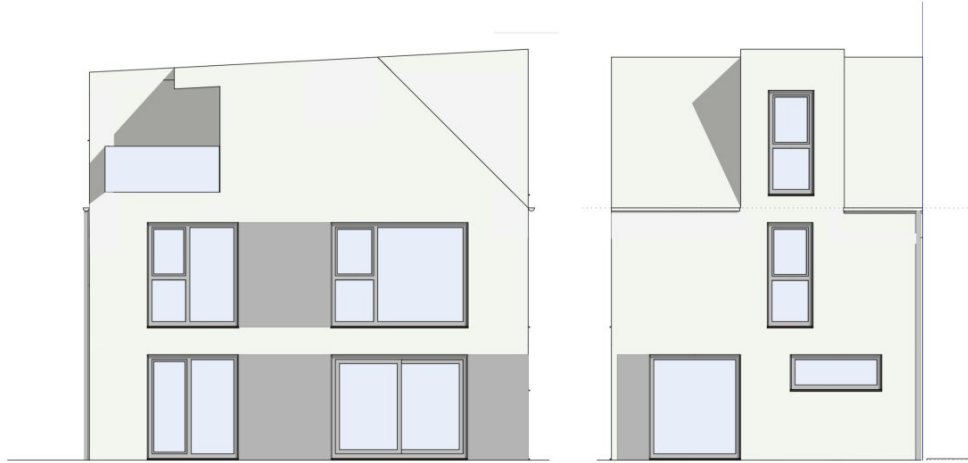
Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlinien
Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur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

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

HOLZER
PROJEKT MANAGEMENT

HAUS 2

ANSICHTEN



A1

Ansicht SÜD

1:100

A2

Ansicht OST

1:100

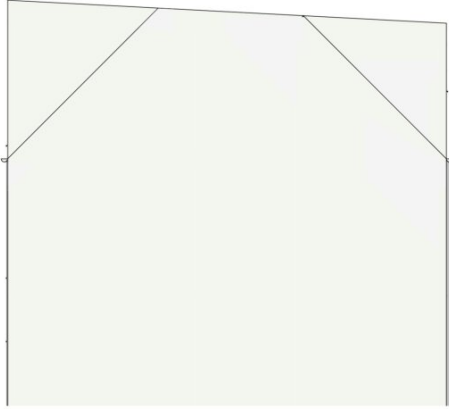
13.03.2025
Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichungen und ist nicht Teil der
Grundausrüstung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau - und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

HOLZER
PROJEKTMANAGEMENT

HAUS 2

ANSICHTEN



A3

Ansicht NORD

1:100



A4

Ansicht WEST

1:100

13.03.2025
Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturen
Strichellert 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 23m²
- **Eigengarten** zu 124m² (exkl. Terrasse)

OG:

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

DG:

- **Schlafzimmer** mit 20,3m²
- 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 **Ausstattungsmerkmale 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