

**Eigengrund in Top Lage inkl. bewilligter Einreichplanung-  
bestandsfrei!**



**Objektnummer: 58**

**Eine Immobilie von Holzer Projektmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	814.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nadine Graf-Holzer**

Holzer Projektmanagement GmbH  
Wehrgasse 3  
2822 Bad Erlach

T +43664 5210941

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

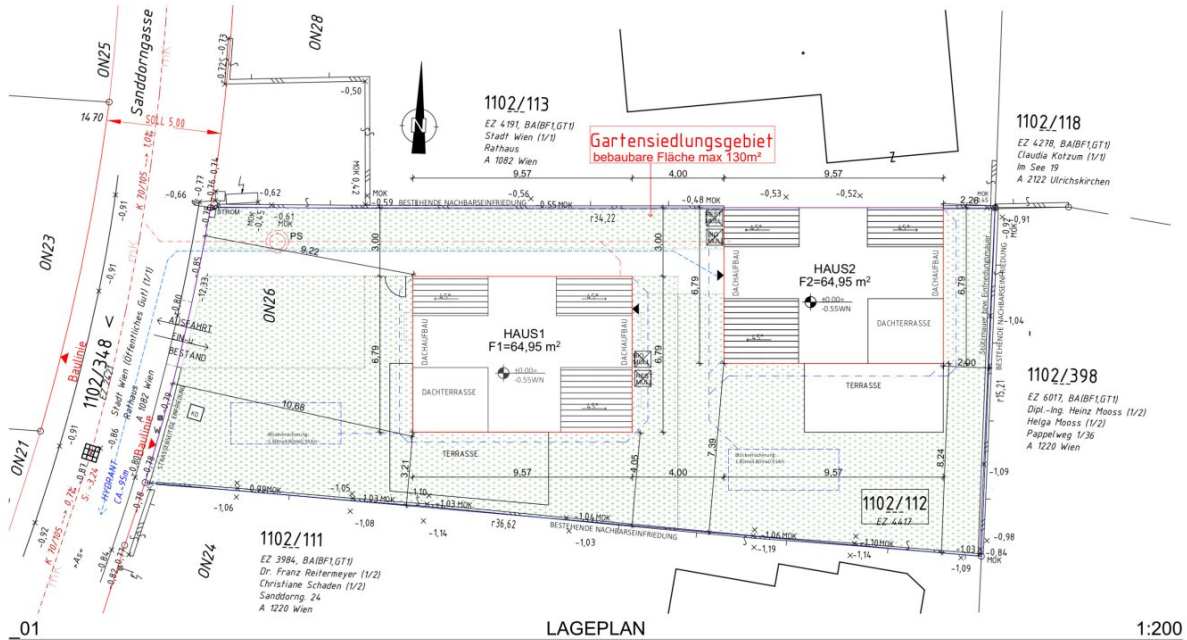






# HAUS 1

## 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 Architekturflichten  
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.

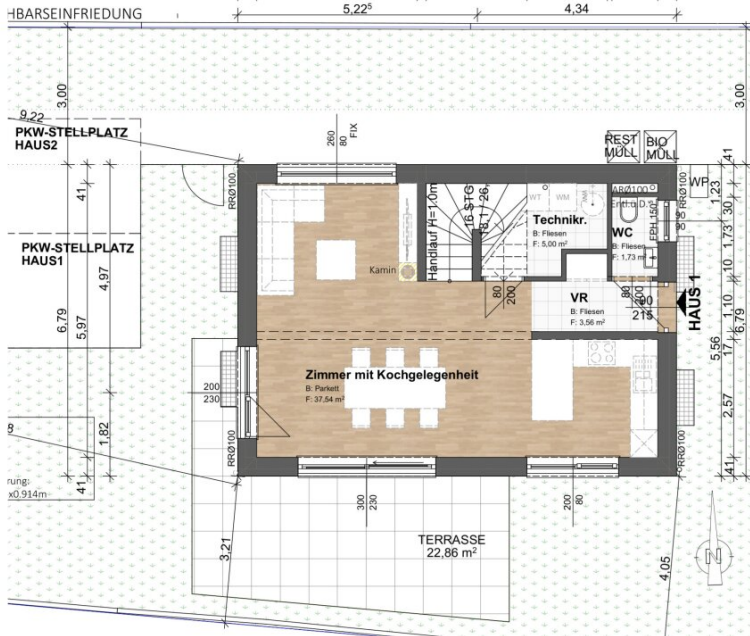
1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

**HOLZER**  
PROJEKTMANAGEMENT

30.01.2023

# HAUS 1

## ERDGESCHOSS



### NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Vorraum	3,56 m <sup>2</sup>
WC	1,73 m <sup>2</sup>
Technikraum	5,00 m <sup>2</sup>
Stiegen	2,23 m <sup>2</sup>
Wohnen, Kochen	37,54 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche Erdgeschoss 50,06 m<sup>2</sup>**

PKW-Stellplatz	12,50 m <sup>2</sup>
Garten	123,87 m <sup>2</sup>
davon Terrasse	22,86 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 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.

30.01.2023

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

**HOLZER**  
 PROJEKT MANAGEMENT

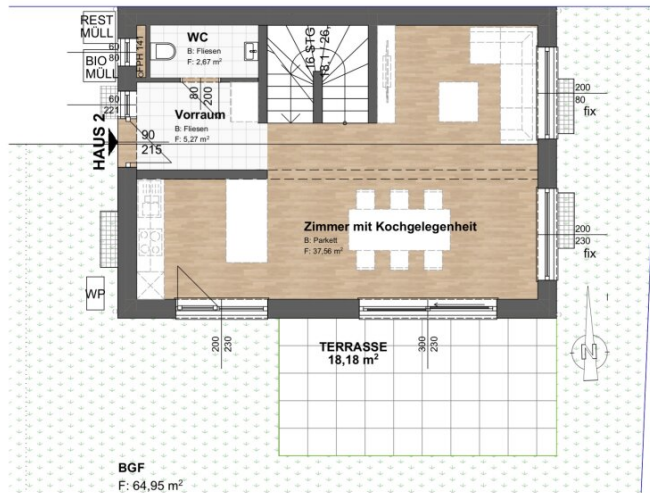






# HAUS 2

## ERDGESCHOSS



### NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Vorraum	5,27 m <sup>2</sup>
WC	2,67 m <sup>2</sup>
Stiegen	4,46 m <sup>2</sup>
<u>Wohnen, Kochen</u>	<u>37,56 m<sup>2</sup></u>

**Nutzfläche Erdgeschoss 49,96 m<sup>2</sup>**

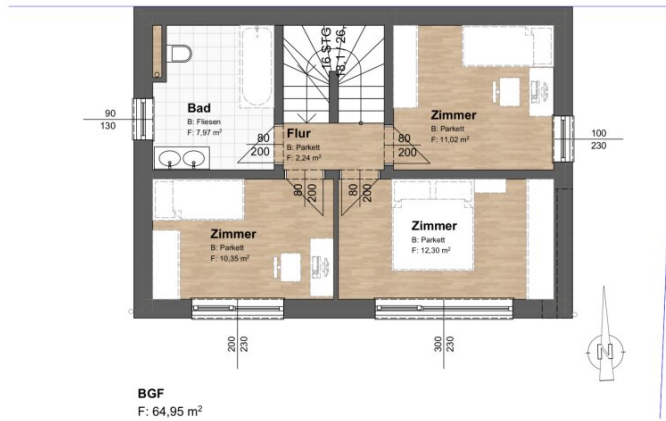
PKW-Stellplatz	12,50 m <sup>2</sup>
Garten	126,20 m <sup>2</sup>
davon Terrasse	18,18 m <sup>2</sup>

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 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.

10.01.2023

# HAUS 2

## OBERGESCHOSS



### NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Flur	2,24 m <sup>2</sup>
Stiege	4,46 m <sup>2</sup>
Bad	7,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,02 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,30 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,35 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche Obergeschoss 48,34 m<sup>2</sup>**

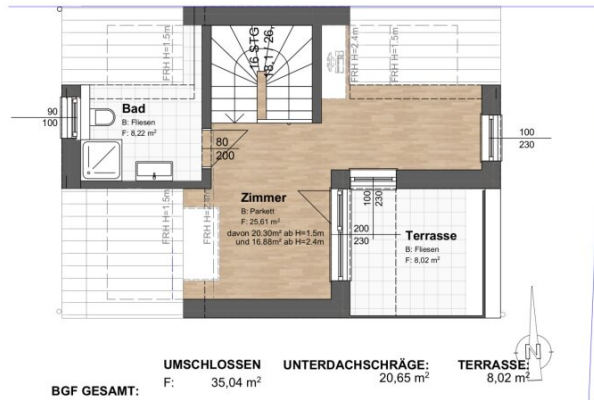
Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ±3%  
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.  
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet  
 Fenstermasse sind Architekturen  
 Strichleert dargestellte Einrichtung dient nur zur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

10.01.2023

**HOLZER**  
 PROJEKTMANAGEMENT

# HAUS 2

## DACHGESCHOSS



### NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Bad	8,22 m <sup>2</sup>
Stiege	4,46 m <sup>2</sup>
Zimmer	20,30 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche Dachgeschoss 32,98 m<sup>2</sup>**

Dachterrasse 8,02 m<sup>2</sup>

10.01.2023

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  
 Strichleert 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.

**HOLZER**  
 PROJEKTMANAGEMENT

# Objektbeschreibung

## Einzigartiges Baugrundstück im Herzen des 22. Bezirks

Willkommen in der **exklusiven Sanddorngasse 26**, wo eine einzigartige Gelegenheit auf Sie wartet, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Dieses begehrte Baugrundstück erstreckt sich über großzügige 482 Quadratmeter und befindet sich in einer erstklassigen Lage in der Nähe von **Aspern und dem oberen Mühlwasser**.

Ein herausragendes Merkmal dieses Grundstücks ist seine Eigenständigkeit. Als **Eigengrund** bietet es eine außergewöhnliche Chance in der Stadt Wien, wo viele Immobilien dem Baurecht unterliegen. Dies bedeutet, dass Sie hier die volle Kontrolle und Flexibilität über Ihre Bauprojekte haben, ohne sich um laufende Gebühren oder Vertragsrestriktionen kümmern zu müssen.

Im Preis inbegriffen ist bereits eine professionelle Projektplanung für zwei exklusive Einfamilienhäuser, die jeweils 131 Quadratmeter groß sind. Diese Pläne sind nicht nur erstellt, sondern auch bereits **ingereicht und bewilligt**, was Ihnen einen enormen Zeit- und Planungsvorteil bietet. Sie können sofort mit dem Bau Ihrer Traumresidenzen beginnen, ohne sich mit langwierigen Genehmigungsverfahren befassen zu müssen.

Darüber hinaus ist das Grundstück **bestandsfrei**, was bedeutet, dass der Abbruch der vorhandenen Strukturen bereits inbegriffen ist. Dies ermöglicht Ihnen einen reibungslosen Start in Ihr Bauprojekt, ohne zusätzliche Kosten oder Zeitverzögerungen für den Abriss.

**Nehmen Sie diese Gelegenheit wahr, um in einer der begehrtesten Gegenden von Wien Ihr eigenes Zuhause zu schaffen. Mit der perfekten Kombination aus Lage, Größe und Flexibilität bietet dieses Baugrundstück in der Sanddorngasse 26 alles, was Sie benötigen, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.**

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

Informationen zu den bereits bewilligten Häusern finden Sie unter Dokumente- Pläne.

**Kaufpreis**

€ 814.900,--

**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