

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



**Objektnummer: 42**

**Eine Immobilie von Holzer Projektmanagement GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	126,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	897.500,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BELAGSFERTIGER KAUFPREIS

## Ihr Ansprechpartner



**Nadine Graf-Holzer**

Holzer Projektmanagement GmbH  
Wehrgasse 3  
2822 Bad Erlach

T +43664 5210941



# HAUS 2



1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

**HOLZER**  
PROJEKTMANAGEMENT

# HAUS 2

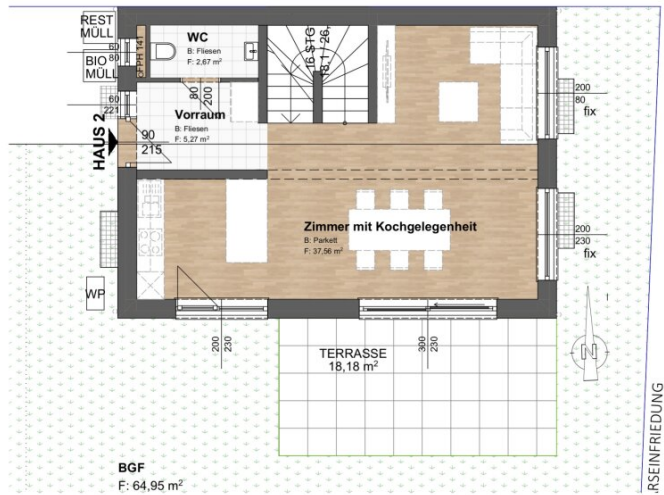


1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

**HOLZER**  
PROJEKTMANAGEMENT

# 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>
Wohnen, Kochen	37,56 m <sup>2</sup>

**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>

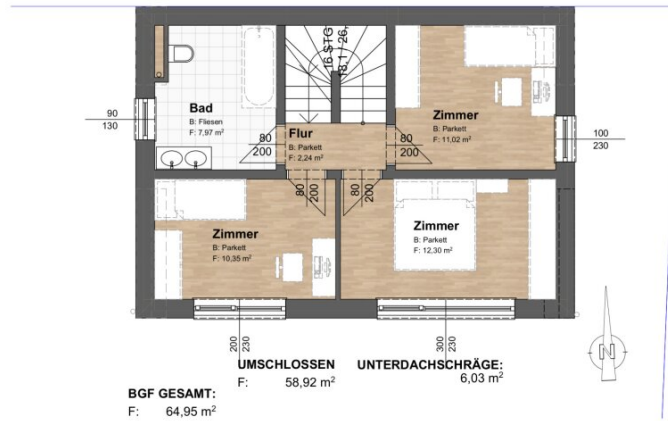
Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr ±3%  
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.  
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet  
Fenstermasse sind Architekturlinien  
Strichellert dargestellte Einrichtung dient nur zur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

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

**HOLZER**  
PROJEKTMANAGEMENT

# 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>**

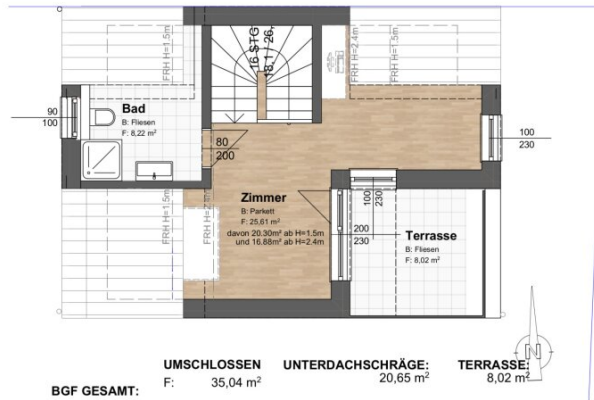
Dies ist kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ±3%  
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.  
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet  
 Fenstermasse sind Architekturlinien  
 Strichleert dargestellte Einrichtung dient nur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

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

**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>
--------------	---------------------

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.

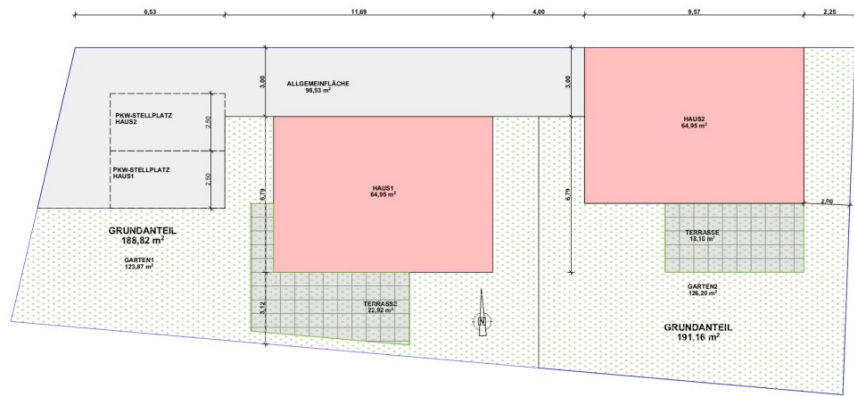
1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

**HOLZER**  
PROJEKTMANAGEMENT



# HAUS 2

## LAGEPLAN



### NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG:

Erdgeschoss	49,96 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	48,34 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	32,98 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT:</b>	<b>131,18 m<sup>2</sup></b>
Kellergeschoss	42,56 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	8,02 m <sup>2</sup>
Garten	126,20 m <sup>2</sup>
davon Gartenterrasse	18,18 m <sup>2</sup>
Grundanteil	191,16 m <sup>2</sup>
Allgemeinfläche	98,53 m <sup>2</sup>

0.

Lageplan

1:200

23.01.2023

1220 WIEN, SANDDORNGASSE 26

**HOLZER**  
PROJEKTMANAGEMENT

# HAUS 2

## ANSICHTEN



A1

Ansicht SÜD

1:100

A2

Ansicht ÖST

1:100

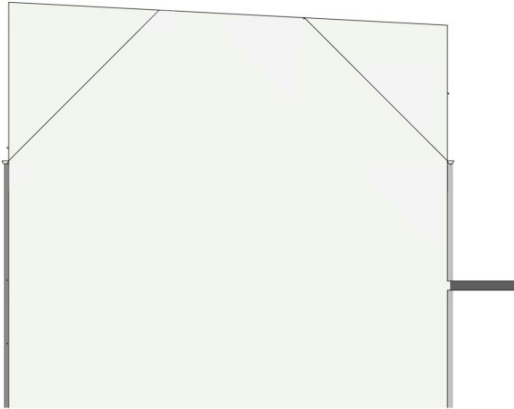
23.01.2023  
Dies ist kein Ausführungsplan -Maße ohne Gewähr  $\pm 3\%$   
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen sind vorbehalten.  
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet  
Fenstermasse sind Architekturlinien  
Strichellert dargestellte Einrichtung 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**  
PROJEKTMANAGEMENT

# HAUS 2

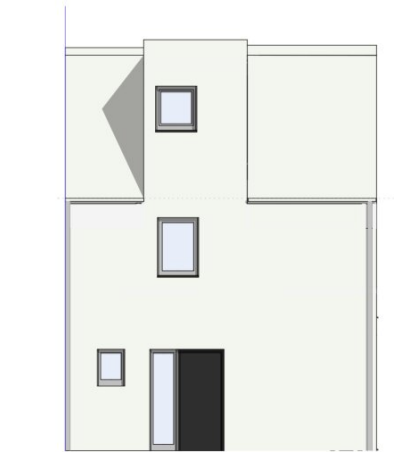
## ANSICHTEN



A4

Ansicht NORD

1:100



A2.3

Ansicht WEST

1:100

23.01.2023  
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**  
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 37m<sup>2</sup>
- **Terrasse** mit knapp 23m<sup>2</sup>
- **Eigengarten** zu 124m<sup>2</sup> (exkl. Terrasse)

OG:

- Flur
- **3** weitere **Zimmer** zwischen 10,3m<sup>2</sup> und 12,3m<sup>2</sup>

DG:

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

**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