

**Nachhaltiges Neubauprojekt mit LUFTWÄRMEPUMPE, 9 Wohneinheiten mit privat Gärten. Zusammenlegung der Wohneinheiten noch möglich! 3-5 ZIMMER WOHNUNGEN**



**Objektnummer: 6614/298**

**Eine Immobilie von VPM Vienna Property Management HV-GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien,Hernals     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 131,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                     |
| <b>WC:</b>                           | 3                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                     |
| <b>Garten:</b>                       | 44,00 m²              |
| <b>Keller:</b>                       | 5,45 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A+ 31,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,75               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.049.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Immobilienmakler Thomas VPM Hausverwaltung GmbH

VPM Vienna Property Management HV-GmbH  
Taborstraße 20 / 7  
1020 Wien

H +436504100098

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

\* Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Höhenangaben beziehen sich nach FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Änderungen der Wohnnutzfläche bis zu +/- 3% bautechnischer Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Es sind die Naturalie erforderlich. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.



## LASCYGASSE 17

MODERN LIVING DORNBACH

### TOP 04

2. Stock

4 Zimmer  $\approx$  ca. 131,26m<sup>2</sup> Wohnfläche\*

2 Badezimmer  $\approx$  ca. 57,46m<sup>2</sup> Freiflächen\*

|            |                       |                     |       |
|------------|-----------------------|---------------------|-------|
| AR         | 3,45                  | Balkon              | 6,57  |
| Bad        | 4,24                  | Balkon              | 6,57  |
| Bad        | 5,56                  | Garten              | 23,16 |
| Gang       | 8,59                  | Garten              | 21,16 |
| Gard.      | 3,97                  |                     |       |
| Küche      | 27,90                 | Einlagerungsraum    | 4,78  |
| VR         | 4,61                  | Einlagerungsraum    | 4,75  |
| WC         | 1,91                  |                     |       |
| Wohnzimmer | 29,57                 | Geschosshöhe 2,52 m |       |
| Zimmer     | 10,99                 |                     |       |
| Zimmer     | 12,25                 |                     |       |
| Zimmer     | 18,22                 |                     |       |
|            | 131,26 m <sup>2</sup> |                     |       |



1m 5m

Maßstab 1:100



\* Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Höhenangaben beziehen sich nach FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Änderungen der Wohnnutzfläche bis zu +/- 3% bautechnischer Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Es sind die Naturalie erforderlich. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.



## LASCYGASSE 17

MODERN LIVING DORNBACH

### TOP 04

2. Stock

5 Zimmer  $\approx$  ca. 130,76m<sup>2</sup> Wohnfläche\*

2 Badezimmer  $\approx$  ca. 57,46m<sup>2</sup> Freiflächen\*

|            |                       |                     |       |
|------------|-----------------------|---------------------|-------|
| AR         | 3,45                  | Balkon              | 6,57  |
| Bad        | 4,24                  | Balkon              | 6,57  |
| Bad        | 5,56                  | Garten              | 23,16 |
| Gang       | 8,59                  | Garten              | 21,16 |
| Gard.      | 3,97                  |                     |       |
| Küche      | 18,83                 | Einlagerungsraum    | 4,78  |
| VR         | 4,72                  | Einlagerungsraum    | 4,75  |
| WC         | 1,91                  |                     |       |
| Wohnzimmer | 27,81                 | Geschosshöhe 2,52 m |       |
| Zimmer     | 10,92                 |                     |       |
| Zimmer     | 10,99                 |                     |       |
| Zimmer     | 12,25                 |                     |       |
| Zimmer     | 18,22                 |                     |       |
|            | 130,76 m <sup>2</sup> |                     |       |



1m 5m

Maßstab 1:100









\* Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Türknoten sind Durchgangslängen. Höhenangaben beziehen sich nach FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohmaßen. Änderungen der Wohnnutzfläche bis zu +/- 3% baubehälter Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Es sind die Naturnutzen erforderlich. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.



# LASCYGASSE 17

MODERN LIVING DORNBACH

## TOP 04

2. Stock

4 Zimmer  $\uparrow$  m² ca. 131,26m² Wohnfläche\*

2 Badezimmer  $\uparrow$  m² ca. 57,46m² Freiflächen\*

|            |           |                     |       |
|------------|-----------|---------------------|-------|
| AR         | 3,45      | Balkon              | 6,57  |
| Bad        | 4,24      | Balkon              | 6,57  |
| Bad        | 5,56      | Garten              | 23,16 |
| Gang       | 8,59      | Garten              | 21,16 |
| Gard.      | 3,97      |                     |       |
| Küche      | 27,90     | Einlagerungsraum    | 4,78  |
| VR         | 4,61      | Einlagerungsraum    | 4,75  |
| WC         | 1,91      |                     |       |
| Wohnzimmer | 29,57     | Geschosshöhe 2,52 m |       |
| Zimmer     | 10,99     |                     |       |
| Zimmer     | 12,25     |                     |       |
| Zimmer     | 18,22     |                     |       |
|            | 131,26 m² |                     |       |



1m 5m

Maßstab 1:100



VIENNA PROPERTY MANAGEMENT



ARBA REAL ESTATE INVESTMENT GMBH



# LASCYGASSE 17

## MODERN LIVING DORNBACH

### TOP 04

#### 2. Stock

5 Zimmer  $\approx 130,76\text{m}^2$  Wohnfläche\*

2 Badezimmer  $\approx 57,46\text{m}^2$  Freiflächen\*

|            |           |                     |       |
|------------|-----------|---------------------|-------|
| AR         | 3,45      | Balkon              | 6,57  |
| Bad        | 4,24      | Balkon              | 6,57  |
| Bad        | 5,56      | Garten              | 23,16 |
| Gang       | 8,59      | Garten              | 21,16 |
| Gard.      | 3,97      |                     |       |
| Küche      | 18,83     | Einlagerungsraum    | 4,78  |
| VR         | 4,72      | Einlagerungsraum    | 4,75  |
| WC         | 1,91      |                     |       |
| Wohnzimmer | 27,61     | Geschosshöhe 2,52 m |       |
| Zimmer     | 10,42     |                     |       |
| Zimmer     | 10,99     |                     |       |
| Zimmer     | 12,25     |                     |       |
| Zimmer     | 18,22     |                     |       |
|            | 130,76 m² |                     |       |



1m 5m

Maßstab 1:100



\* Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Alle Maße sind in Zentimeter, sofern nicht anders angegeben. Höhenangaben beziehen sich nach FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaummaßen. Änderungen der Wohnnutzfläche bis zu +/- 3% baubehördlicher Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Es sind die Natumaße erforderlich. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.

# Objektbeschreibung

## Der Traum vom eigenen Garten mitten in der Stadt

Entdecken Sie neun einzigartige Wohnungen in einer erstklassigen Lage in Dornbach, die sowohl Familien als auch anspruchsvolle Investoren ansprechen.

Dieses exklusive Neubauprojekt besticht durch großzügige Freiflächen und eine Vielzahl von erstklassigen Annehmlichkeiten.

Jede Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von 64 m<sup>2</sup> bis 108 m<sup>2</sup>, **bei Zusammenlegung sogar bis zu 131 m<sup>2</sup>** pro Etage möglich, die ausreichend Raum für individuellen Komfort und persönliche Entfaltungsmöglichkeiten bietet.

Genießen Sie den atemberaubenden Ausblick auf die idyllische Umgebung und lassen Sie sich von Ihrem eigenen Balkon oder Ihrer Terrasse zu einer harmonischen Verbindung mit der Natur inspirieren. Für eine ruhige und erholsame Atmosphäre stehen den Bewohnern zudem private Gärten zur Verfügung. Diese wunderschönen Wohnungen vereinen großzügige Räumlichkeiten, architektonische Eleganz und eine erstklassige Lage in einer der begehrtesten Wohngegenden von Dornbach.

Es erwartet Sie ein perfektes Zusammenspiel von luxuriösem Wohnraum, modernem Design und naturnahem Lebensstil. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und tauchen Sie ein in eine Welt des Komforts und der Exklusivität.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und Ihre persönliche Besichtigung zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnlichen Wohnungen präsentieren zu dürfen.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass aus Diskretionsgründen weitere Informationen und Details nur auf Anfrage verfügbar sind.

- **9 Wohnungen**

- **62 – 108qm<sup>2</sup> Wohnfläche, bei Zusammenlegung bis zu 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**möglich**

- **Zusammenlegung von Wohneinheiten nach Wunsch und gegen Aufpreis möglich.**
- **Hochwertige Materialien**
- **Fußbodenheizung**
- **Kellerabteile**
- **Mehrere Badezimmer möglich**
- **Jede Wohnung mit Freiflächen**
- **Personenaufzug von Keller bis ins 4.Geschoss**
- **Hervorragende Anbindungen**
- **Essenzielles in der Umgebung:**
  - **Supermärkte**
  - **Park, Sportplatz, Kongreßbad**
  - **Krankenhaus & Ärzte**

folgende Wohnungen stehen zum Verkauf:

Top 1 Gartenwohnung mit 6,73 m<sup>2</sup> Terrasse und 24,35 m<sup>2</sup> Garten, 86,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 589.490,--

Top 2 im 1. Obergeschoss mit 6,57 m<sup>2</sup> Balkon und 24,35 m<sup>2</sup> Garten, 63,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 525.000,--

Top 3 im 1. Obergeschoss mit 6,57 m<sup>2</sup> Balkon und 25,29 m<sup>2</sup> Garten, 63,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 525.000,--

**Zusammenlegung der Top 2/3 im 1. Obergeschoss mit 2 x 6,57 m<sup>2</sup> Balkon und 43 m<sup>2</sup> Garten, ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 1.049.000,--**

Top 4 im 2. Obergeschoss mit 6,57 m<sup>2</sup> Balkon und 24,35 m<sup>2</sup> Garten, 63,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 549.000,--

Top 5 im 2. Obergeschoss mit 6,57 m<sup>2</sup> Balkon und 21,23 m<sup>2</sup> Garten, 64,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 549.000,--

**Zusammenlegung der Top 4/5 im 2. Obergeschoss mit 2 x 6,57 m<sup>2</sup> Balkon und 43 m<sup>2</sup> Garten, ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 1.099.000,--**

Top 6 im 3. Obergeschoss mit 6,57 m<sup>2</sup> Balkon und 23,16 m<sup>2</sup> Garten, 63,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 579.000,--

Top 7 im 3. Obergeschoss mit 6,57 m<sup>2</sup> Balkon und 21,16 m<sup>2</sup> Garten, 64,29 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 579.000,--

**Zusammenlegung der Top 6/7 im 3. Obergeschoss mit 2 x 6,57 m<sup>2</sup> Balkon und 43 m<sup>2</sup> Garten, ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 1.159.000,--**

Top 8 im DG mit 22,42 m2 Terrassen/Balkon zzgl. 33,95 m2 Dachterrasse, 30,56 m2 Garten, 106,60 m2 Wohnfläche € 1.139.000,--

Top 9 im DG mit 22,42 m2 Terrassen/Balkon zzgl. 33,84 m2 Dachterrasse, 26,25 m2 Garten, 107,68 m2 Wohnfläche € 1.149.000,--

Der Verkauf bzw. Abwicklung erfolgt nach BTVG. Baubeginn des Gesamtobjektes erfolgt sobald die notwendige Verkaufsquote in ca. 30 % erfüllt wird.

Fertigstellung ist Ende 2024/Anfang 2025 geplant. **Derzeit sind Umplanungen des Grundrisses sowie die Änderung der Ausstattung gegen Aufpreis möglich.**

**ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDEFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! wir antworten verlässlich am selben Tag!**

### **Provision**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Wir weisen draufhin, dass wir ein wirtschaftliches Näheverhältnis zum Abgeber haben.

Vertragsserrichter ist: Mag. Markus Wieneroiter

Alle Informationen sind ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **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 <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap