# Exklusive Wohnung mit Südbalkon in begehrter Grünruhelage in Dornbach



**Objektnummer: 5901**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 95,70 m² |
| **Nutzfläche:** | 95,70 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 9,10 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 115,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,08 |
| **Kaufpreis:** | 459.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 305,87 € |
| **USt.:** | 33,93 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Hofer**

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9















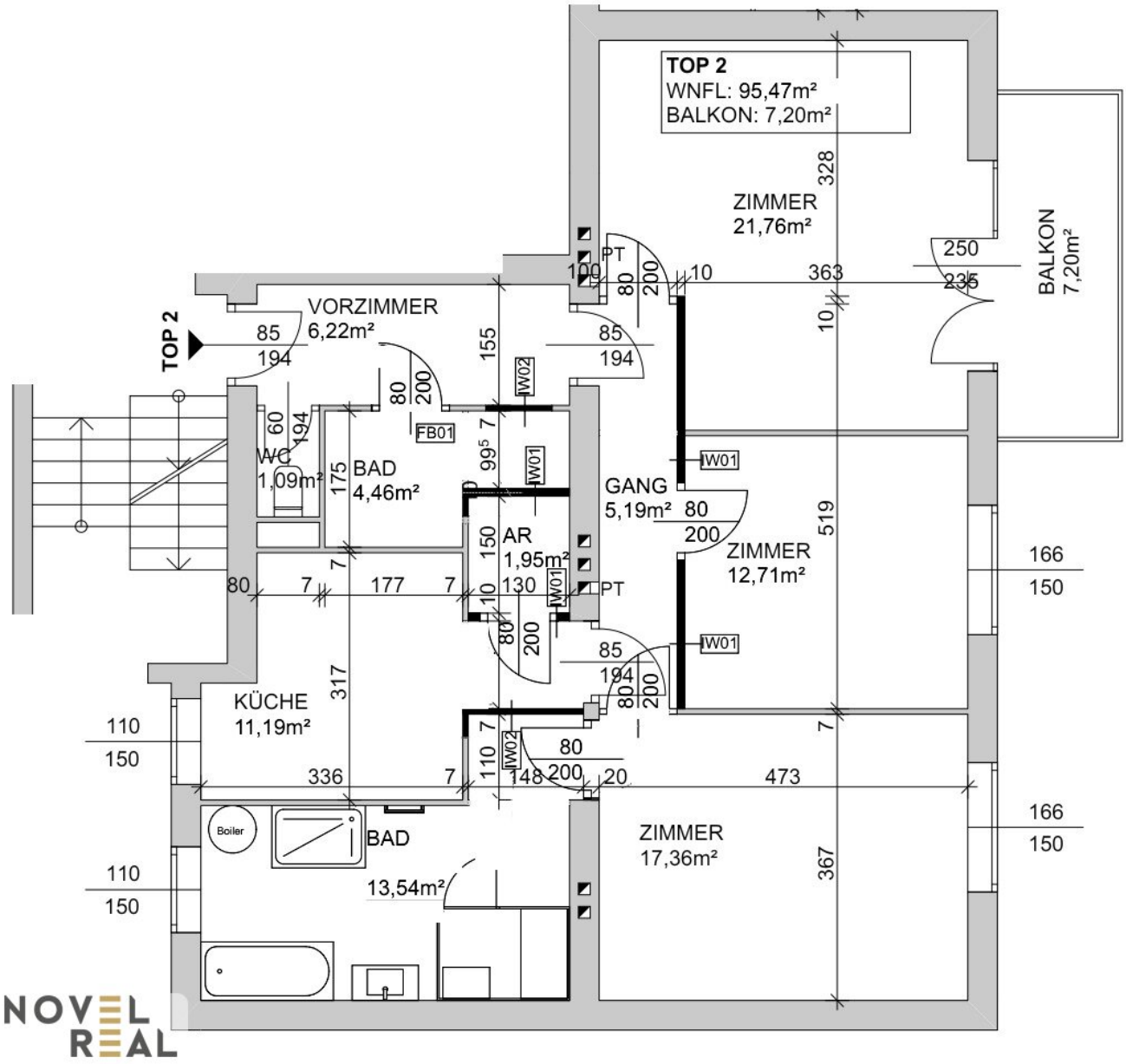











TOP 2
WNFL: 95,47m²
BALKON: 7,20m²
ZIMMER
21,76m²
BALKON
7,20m²
VORZIMMER
6,22m²
TOP 2
WC
1,09m²
BAD
4,46m²
AR
1,95m²
GANG
5,19m²
ZIMMER
12,71m²
KÜCHE
11,19m²
BAD
13,54m²
ZIMMER
17,36m²
Boiler
FB01
IW01
IW02
PT
NOVEL REAL

# Objektbeschreibung

In einer charmanten Wohnanlage in begehrter Lage gelangt diese hochwertig und umfassend sanierte 3-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Flächen sowie eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Auf rund 95,47 m² Wohnfläche erwartet Sie ein ideal gestaltetes Raumkonzept mit drei südlich ausgerichteten Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder stilvolles Gästezimmer. Der großzügige Wohnbereich schafft ein angenehmes Ambiente für entspannte Stunden und geselliges Beisammensein.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon, der zum Frühstück in der Morgensonne oder zum Ausklang des Tages in ruhiger Atmosphäre einlädt.

Die Wohnung verfügt über zwei moderne Badezimmer:

- ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche,
- ein weiteres Badezimmer mit Dusche,

  sowie ein separates WC und einen praktischen Abstellraum.

Die hochwertige Sanierung, helle Räume sowie die harmonische Kombination aus modernem Wohnkomfort und ruhiger Wohnlage machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

## Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Großzügiger Gangbereich
- Wohnzimmer
- Küche

- 2 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Balkon

## Lage

Die Lage im 17. Bezirk vereint ruhiges Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre.

Dank der sehr guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie die Wiener Innenstadt sowie andere Bezirke schnell und komfortabel. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten – sind bequem erreichbar. Auch die Nähe zu Erholungsgebieten und Grünflächen bietet eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen, eine durchdachte Architektur und eine attraktive Wohnlage auf ideale Weise.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

*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 und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. 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 Verkäufer hin.*

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap