

## PRIVATER GARTEN, MODERNES WOHNEN - 2 ZIMMER ZUM WOHLFÜHLEN!



SW / SCHÖNES  
WOHNEN  
IMMOBILIEN  
[www.schoeneswohnen.at](http://www.schoeneswohnen.at)

Wohnzimmer/Vorzimmer

Objektnummer: 4044

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



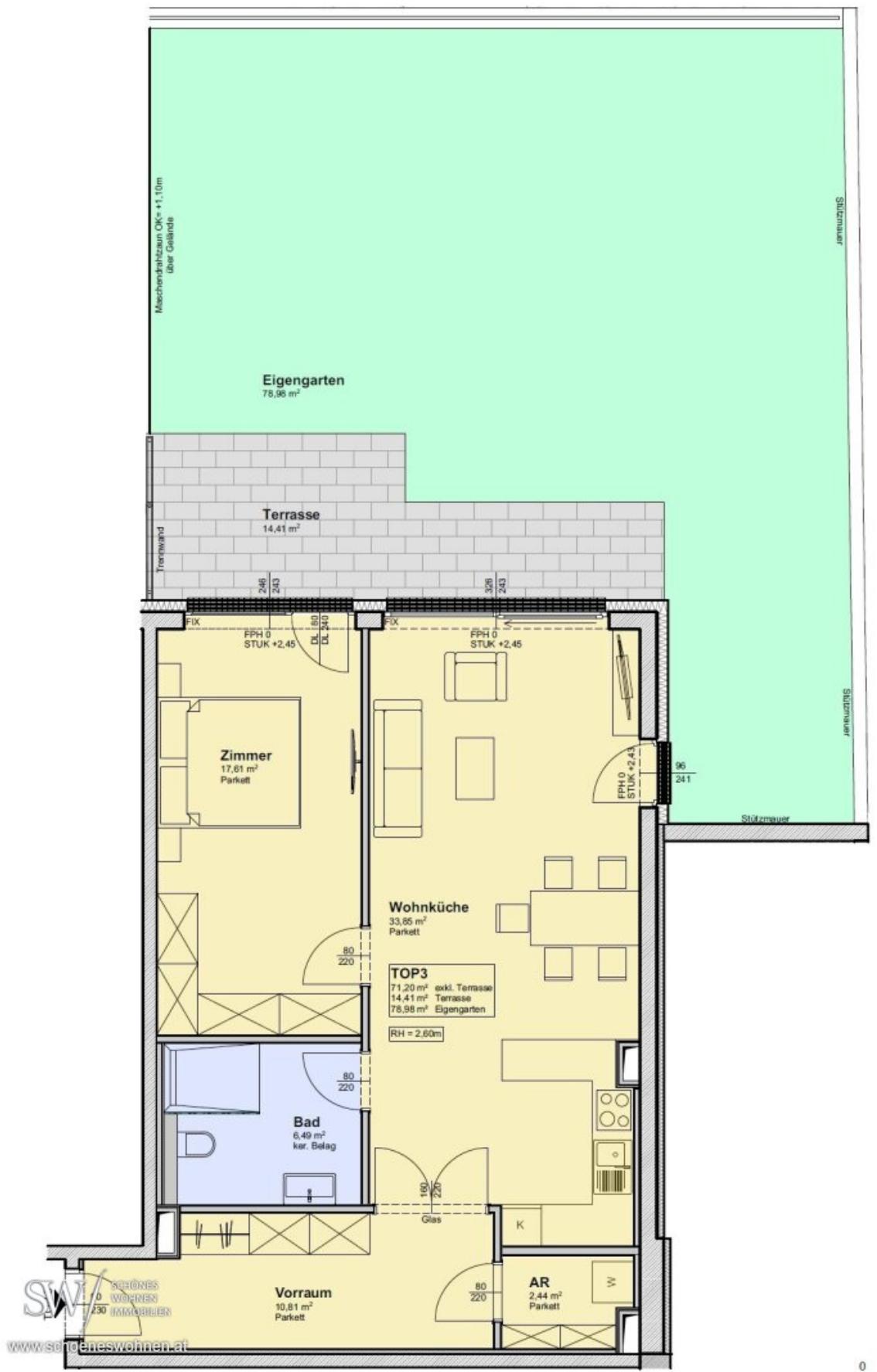
**Eveline Momirov**

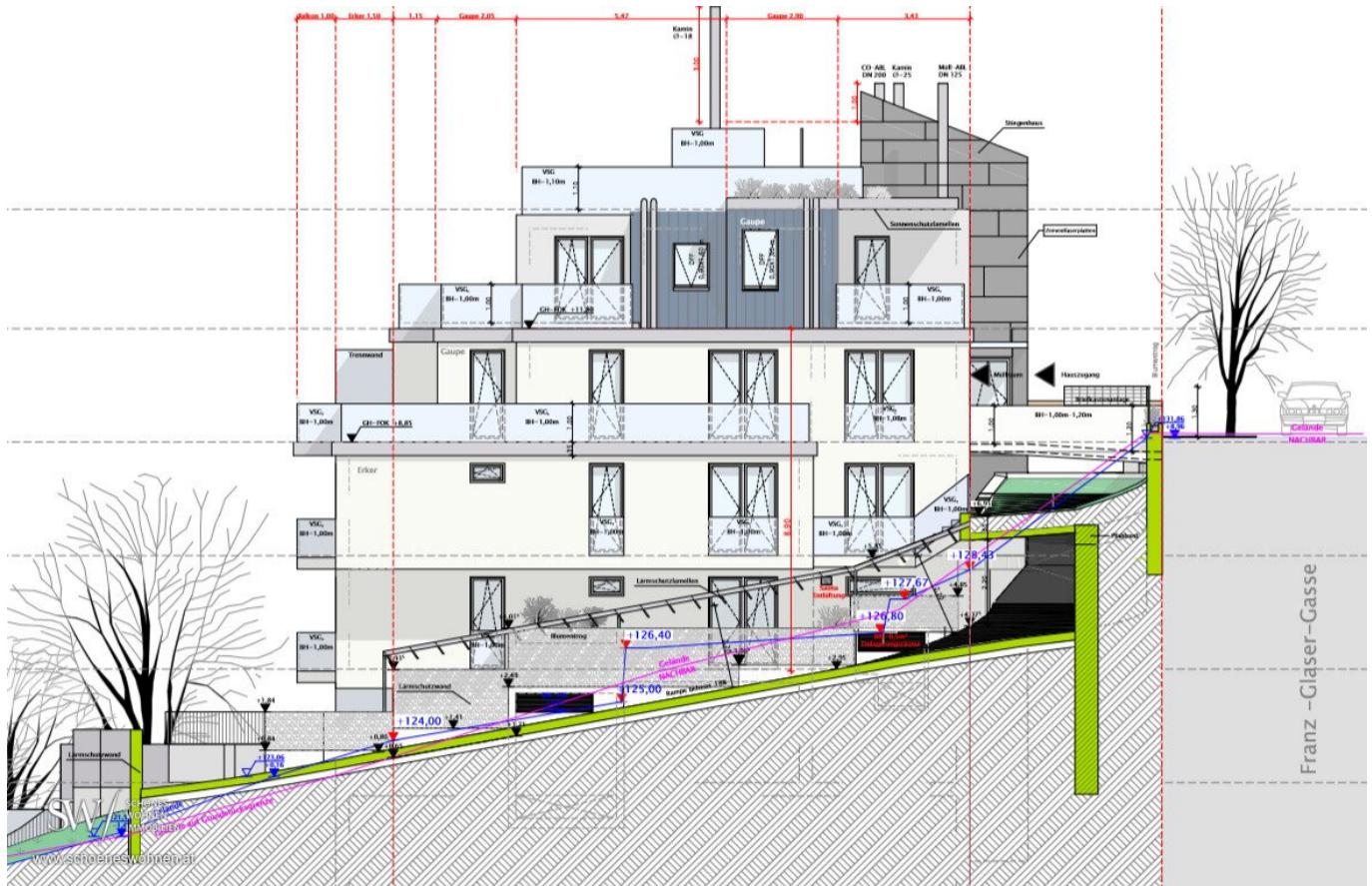
Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg  
Hernalser Hauptstrasse 172  
1170 Wien











# Objektbeschreibung

## NEUBAUPROJEKT in Dornbach - die noble Gegend von Hernals! Erstbezug im Frühjahr 2025!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Inmitten der grünen und begehrten **Wohngegend Dornbach** entsteht ein modernes **Neubauprojekt** mit insgesamt **13 hochwertigen Wohnungen** – ideal für Singles, Paare, Familien oder Senioren. Hier genießen Sie urbane Lebensqualität kombiniert mit Ruhe und Natur.

Die **Wohnflächen** reichen von **46 m<sup>2</sup> bis 177 m<sup>2</sup>**, ergänzt durch **Terrassen, Balkone und/oder Gärten**. Für höchsten Komfort sorgt eine hauseigene **Tiefgarage mit 11 Stellplätzen**, erreichbar über eine elegante, geschwungene Einfahrt.

### IDEALE RAUMAUFTeilung • SINGLES • PAARE • JUNGFAMILIEN

**TOP 1:** 2 Zimmer | 70,76 m<sup>2</sup> | 20,23 m<sup>2</sup> Garten | 14,41 m<sup>2</sup> Terrasse | € 542.600,-

**TOP 2:** 2 Zimmer | 59,75 m<sup>2</sup> | 38,34 m<sup>2</sup> Garten | 16,09 m<sup>2</sup> Terrasse | € 493.600,-

**TOP 3:** 2 Zimmer | 71,20 m<sup>2</sup> | 78,98 m<sup>2</sup> Garten | 14,41 m<sup>2</sup> Terrasse | € 598.000,-

**TOP 4:** 3 Zimmer | 75,15 m<sup>2</sup> | 8,41 m<sup>2</sup> Balkon + 5,82 m<sup>2</sup> Balkon | € 561.700,-

**TOP 5:** 2 Zimmer | 59,56 m<sup>2</sup> | 17,72 m<sup>2</sup> Balkon | € 472.650,-

### TOP 6: VERKAUFT

**TOP 7:** 2 Zimmer | 45,31 m<sup>2</sup> | 43,94 m<sup>2</sup> Garten | 3,25 m<sup>2</sup> Balkon | € 367.175,-

### TOP 8: VERKAUFT

**TOP 9:** 2 Zimmer | 57,39 m<sup>2</sup> | 17,72 m<sup>2</sup> Balkon | € 458.700,-

### TOP 10: VERKAUFT

### TOP 11: VERKAUFT

### TOP 12: VERKAUFT

### TOP 13: VERKAUFT

## NEUBAUPROJEKT in Dornbach - die noble Gegend von Hernals! Erstbezug im Frühjahr

**2025!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Inmitten der grünen und begehrten **Wohngegend Dornbach** entsteht ein modernes **Neubauprojekt** mit insgesamt **13 hochwertigen Wohnungen** – ideal für Singles, Paare, Familien oder Senioren. Hier genießen Sie urbane Lebensqualität kombiniert mit Ruhe und Natur.

Die **Wohnflächen** reichen von **46 m<sup>2</sup> bis 177 m<sup>2</sup>**, ergänzt durch **Terrassen, Balkone und/oder Gärten**. Für höchsten Komfort sorgt eine hauseigene **Tiefgarage mit 11 Stellplätzen**, erreichbar über eine elegante, geschwungene Einfahrt.

## **IDEALE RAUMAUFTEILUNG • PAARE • JUNGFAMILIE • NATURLIEBHABER**

### **TOP 3 • 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT GARTEN & TERRASSE**

Erstbezug | ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 14 m<sup>2</sup> Terrasse | 79 m<sup>2</sup> Garten

Gegenständliche lichtdurchflutete Wohnung **Top 3** mit einer **großzügigen Fläche** von **71 m<sup>2</sup>** bietet ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien, die das urbane Leben in einer der schönsten Städte Europas genießen möchten. Die **2 hellen Zimmer** sind optimal gestaltet, um sowohl Rückzugsorte als auch inspirierende Wohnbereiche zu schaffen. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnräume verwirklichen und sich eine Oase der Ruhe inmitten des Stadtlebens schaffen.

Ein besonderes **Highlight** dieser Immobilie ist der wunderschöne **79 m<sup>2</sup> große Garten mit angrenzender 14 m<sup>2</sup> Terrasse**. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen in Ihrem eigenen Garten und auf Ihrer eigenen Terrasse entspannen, die Natur genießen und Gäste zu geselligen Grillabenden einladen. Diese Außenbereiche erweitern nicht nur Ihren Wohnraum, sondern bieten auch einen idealen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Geheizt wird mittels **Fußbodenheizung** über eine Gas-Zentralheizung.

### **HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:**

- **Wohnküche:** rd. 34 m<sup>2</sup> – großzügig, offen und hell
- **Schlafzimmer:** 17,6 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC
- Abstellraum

- **14 m<sup>2</sup> Terrasse**
- **Eigengarten mit beeindruckenden 79 m<sup>2</sup> – ideal zum Entspannen und Genießen**

#### **AUSSTATTUNG:**

- Fußbodenheizung (Gas-Zentralheizung)
- Hochwertiger Parkettboden
- Großformatiges Feinsteinzeug in Bad/WC
- **Walk-in-Dusche mit Regenbrause**
- Elektrische Außenjalousien (Raffstore)
- Haus mit Aufzug & Tiefgarage
- Vollwärmeschutzfassade
- Kellerabteil
- Optional: Tiefgaragenplatz € 34.000,-

#### **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:**

- Bus: 44A (Eselstiege)
- Straßenbahn: 43 (Dornbacher Straße)

- S-Bahn: S45 (Hernals)
- Nahversorgung, Ärzte, Schulen in direkter Umgebung

Zögern Sie nicht, sich dieses einmalige Angebot näher anzusehen. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie – ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und das Leben in vollen Zügen genießen können. Kontaktieren Sie mich noch heute für eine Besichtigung!

**Bilder: teilweise KI-bearbeitet**

***Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.***

**Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hiefür keine wie immer geartete Haftung.**

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter [eveline.momirov@schoeneswohnen.at](mailto:eveline.momirov@schoeneswohnen.at)

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

**Schönes Wohnen Immobilien**

[www.schoeneswohnen.at](http://www.schoeneswohnen.at)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap