3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Grünblick!
Familien - Paare - Naturliebhaber

Schlafzimmer 1

Objektnummer: 4045

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,89 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	561.700,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

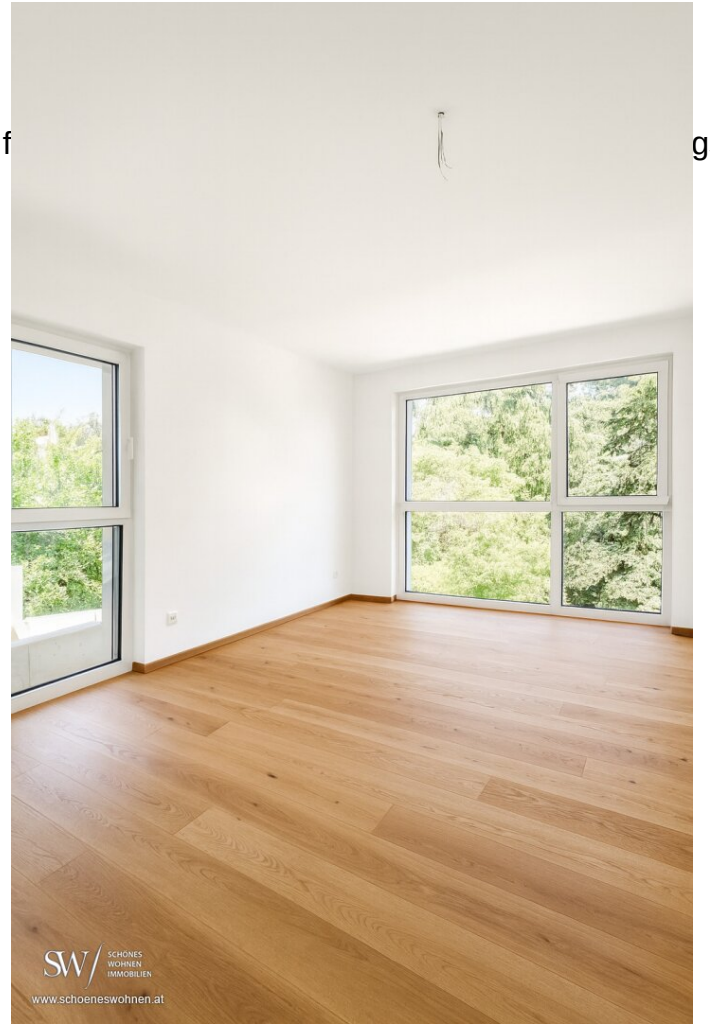
Ihr Ansprechpartner

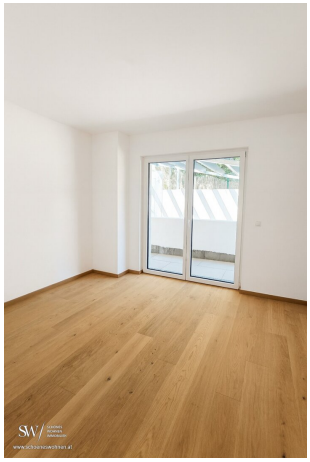
Eveline Momirov

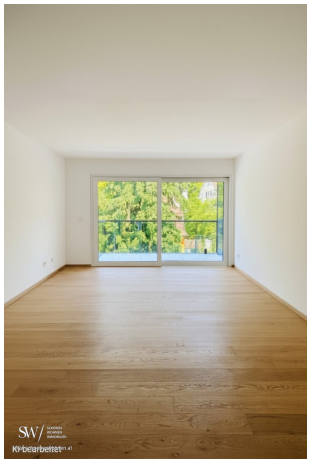
Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

T 014869100
H 06763501220

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.

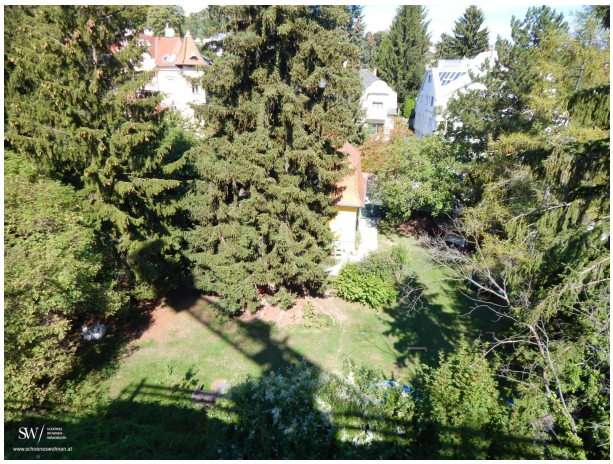




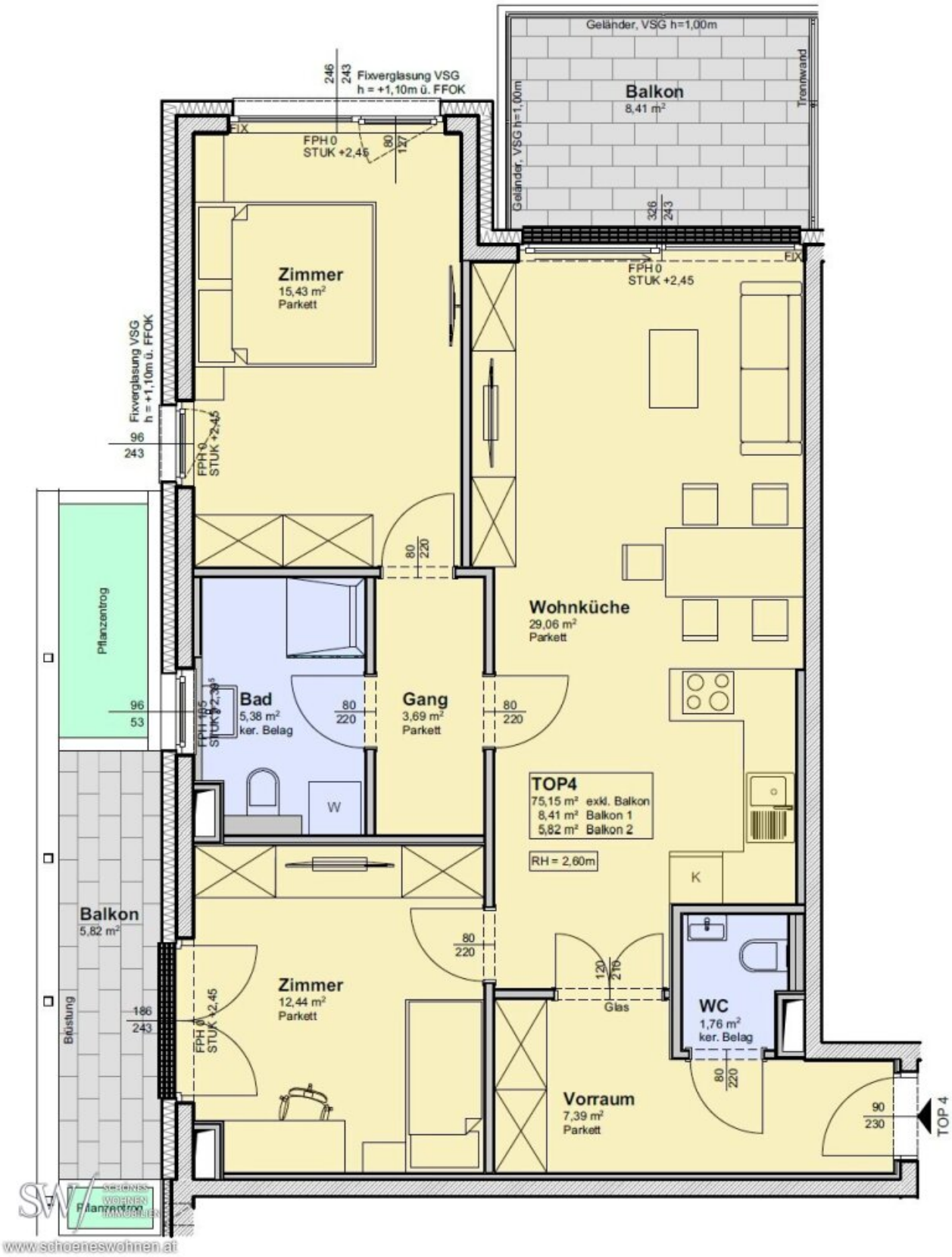


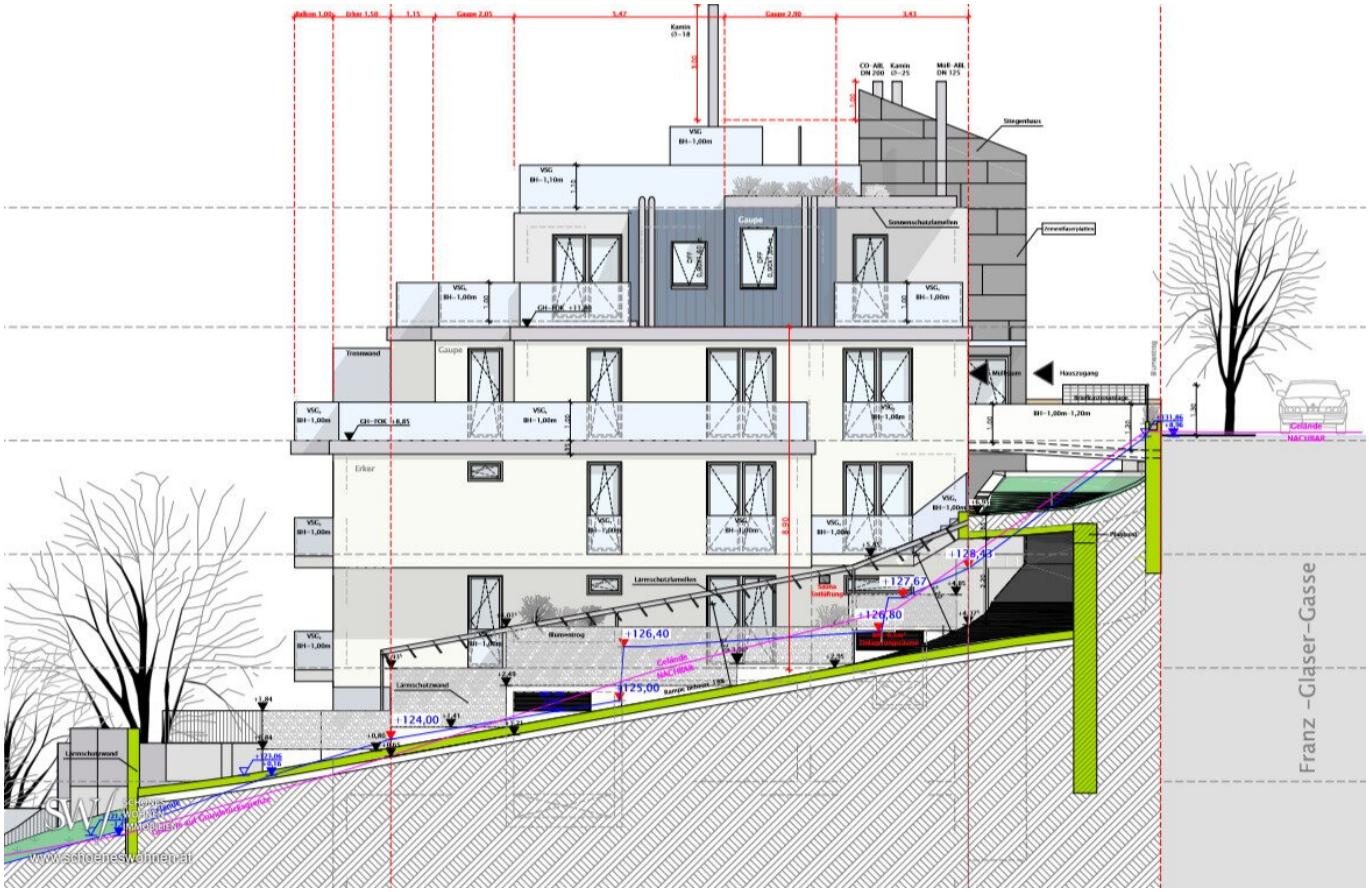
SW/
SCHEIDER
WOHNEN
WINDOW
www.scheiderwohnen.at

SW/
SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at



SW
SCHÖNES
WOHNEN
IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at


Geländer, VSG h=1,00m
Balkon
8,41 m²
Trennwand
Geländer, VSG h=1,00m
Fixverglasung VSG
h = +1,10m ü. FFOK
FIX
FPH 0
STUK +2,45
Zimmer
15,43 m²
Parkett
Fixverglasung VSG
h = +1,10m ü. FFOK
FPH 0
STUK +2,45
Wohnküche
29,06 m²
Parkett
Pflanzentrog
Bad
5,38 m²
ker. Belag
Gang
3,69 m²
Parkett
W
TOP4
75,15 m² exkl. Balkon
8,41 m² Balkon 1
5,82 m² Balkon 2
RH = 2,60m
K
Balkon
5,82 m²
Brüstung
Zimmer
12,44 m²
Parkett
Glas
WC
1,76 m²
ker. Belag
Vorraum
7,39 m²
Parkett
TOP 4
Pflanzentrog
www.schoeneswohnen.at


Balkon 1,00
Erker 1,50
1,15
Gaupe 2,05
5,47
Gaupe 2,00
3,41
Kamin Ø~18
CO-ABL DN 200
Kamin Ø~25
MuH-ABL DN 125
Stiegenhaus
VSG BH~1,00m
VSG BH~1,10m
Gaupe
Sonnenschutzlamellen
Verrohrungsplatten
VSG BH~1,00m
GH-FOK +11,80
Trennwand
Gaupe
Hauseingang
Briefkastenanlage
BH~1,00m-1,20m
Gelände NACHBAR
GH-FOK +8,85
Erker
VSG BH~1,00m
Lärmschutzlamellen
Blumentrog
Lärmschutzwand
Gasse Entlüftung
+128,43
+127,67
+126,80
+126,40
+125,00
+124,00
Gelände NACHBAR
Rampe Tiefgarage
Plattband
Franz -Glaser-Gasse
www.schoeneswohnen.at

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 m² bis 177 m²**, 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 m² | 20,23 m² Garten | 14,41 m² Terrasse | € 542.600,-

TOP 2: 2 Zimmer | 59,75 m² | 38,34 m² Garten | 16,09 m² Terrasse | € 493.600,-

TOP 3: 2 Zimmer | 71,20 m² | 78,98 m² Garten | 14,41 m² Terrasse | € 598.000,-

TOP 4: 3 Zimmer | 75,15 m² | 8,41 m² Balkon + 5,82 m² Balkon | € 561.700,-

TOP 5: 2 Zimmer | 59,56 m² | 17,72 m² Balkon | € 472.650,-

TOP 6: VERKAUFT

TOP 7: 2 Zimmer | 45,31 m² | 43,94 m² Garten | 3,25 m² Balkon | € 367.175,-

TOP 8: VERKAUFT

TOP 9: 2 Zimmer | 57,39 m² | 17,72 m² 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 m² bis 177 m²**, 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

TOP 4 • 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT 2 BALKONE

Erstbezug | ca. 75 m² Wohnfläche | 8,41 m² + 5,82 m² Balkone

Gegenständliche lichtdurchflutete Wohnung **Top 4** mit einer **großzügigen Fläche** von **75 m²** bietet ausreichend Platz für Paare oder Familien, die das urbane Leben in einer der schönsten Städte Europas genießen möchten. Die **3 hellen Zimmer** sind optimal gestaltet, um sowohl Rückzugsorte als auch inspirierende Wohnbereiche zu schaffen. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen und sich eine Oase der Ruhe inmitten des Stadtlebens schaffen.

Ein besonderes **Highlight** dieser Wohnung sind die **beiden Balkone mit insg. ca. 14 m²**, das eine vom Wohnzimmer aus und das andere vom Schlafzimmer aus zugänglich. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen auf Ihrem eigenen Balkon entspannen, die Natur genießen und Gäste zu geselligen Abenden 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 mit Balkonzugang:** rd. 29 m² – großzügig, offen und hell
- **Schlafzimmer 1:** 15,43 m²
- **Schlafzimmer 2 mit Balkonzugang:** 12,44 m²
- Gäste-WC

- Badezimmer mit WC
- **2 Balkone:** 8,41 m² und 5,82 m²

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

ANMERKUNG ZU DEN BILDERN:

Die Fotos geben einen ersten Eindruck von einigen der Wohnungen. Da in manchen noch Baumaterial lagert, konnten wir leider noch nicht überall fotografieren.

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. Per Mail erreichen Sie mich unter eveline.momirov@schoeneswohnen.at

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Schönes Wohnen Immobilien

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