

Stilvolle Designwohnung mit großer Außenfläche im Dachgeschoss



KAUF || Stilvolle Designwohnung mit großer Außenfläche im Dachgeschoss

Ansprechpartner
Stephanie Zowa

Objektnummer: 6013/1255

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,89 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Kaufpreis:	615.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 664 30 699 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Zimmer
2



Bäder
1



WC
1



Freiflächen
19 m²



Fläche
59 m²



Kaufpreis
615.000 €




SwissLife
Select




SwissLife
Select



Ansprechpartner
Stephanie Zowa

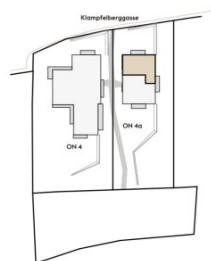
stephanie.zowa@swisslife-select.at
+43 664 3069980

Verkaufsplan



Details Top 05, ON 4a

- 58,59 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 1 Bäder
- 6,62 m² Balkon
- 12,52 m² Balkon



1. Dachgeschoss

0 1 5 M 1:100



Eckdaten

01	Vorraum: 6,86 m ²
02	WC: 1,67 m ²
03	Bad: 3,81 m ²
04	Zimmer: 14,16 m ²
05	AR: 2,24 m ²
06	Wohnküche: 29,85 m ²
07	Balkon: 6,62 m ²
08	Balkon: 12,52 m ²

BFA x KLK

Architekt DI Lutter ZT GmbH
hello@bfaxklk.com
bfaxklk.com



Die Raumhöhen, Maße, die Raum- und Wohnungsgrößen können u.A. aus technischen oder behördlichen Gründen von diesem Plan abweichen. Insbesondere kann dieser Plan nicht für eine Möblierungsplanung oder für Möbel nach Maß herangezogen werden. Es müssen hierfür die Naturmaße genommen werden, Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

In einer der elegantesten Wohnlagen Wiens entsteht ein außergewöhnliches Wohnensemble für Menschen, die Ruhe, Architektur und Lebensqualität auf höchstem Niveau schätzen.

Eingebettet in das grüne Umfeld von Dornbach vereint dieses exklusive Neubauprojekt moderne Architektur mit der natürlichen Gelassenheit des Wienerwalds. Die Gebäude präsentieren sich in klarer, zeitloser Formsprache – geprägt von großzügigen Fensterflächen, ruhigen Fassaden und einer Architektur, die Licht, Raum und Natur harmonisch miteinander verbindet.

Die Eigentumswohnungen wurden mit besonderem Augenmerk auf Großzügigkeit und Privatsphäre konzipiert. Durchdachte Grundrisse, großzügige Raumhöhen und weitläufige Freiflächen schaffen Wohnräume, die gleichermaßen offen und geborgen wirken.

Ob private Gärten, elegante Balkone oder großzügige Dachterrassen – jede Wohnung eröffnet ihren eigenen Rückzugsort im Grünen und bietet ein Wohngefühl, das in dieser Form selten geworden ist.

Hochwertige Materialien, fein abgestimmte Oberflächen und modernste Haustechnik unterstreichen den exklusiven Charakter des Projekts. Fußbodenheizung und sanfte Deckenkühlung sorgen über Betonkernaktivierung ganzjährig für ein angenehmes Raumklima, während intelligente Steuerungssysteme Komfort und Sicherheit vereinen.

Das Ergebnis ist ein Wohnkonzept für Menschen, die bewusst leben – und bewusst wohnen.

Architektur & Wohnqualität

Die Architektur folgt einem klaren Prinzip:

Reduktion auf das Wesentliche – kombiniert mit höchster Qualität in der Ausführung.

Großzügige Fensterflächen holen das umliegende Grün in den Wohnraum und lassen Innen- und Außenbereiche ineinanderfließen. Die eleganten Fassaden wirken ruhig und zeitlos, während die Wohnungen durch hohe Räume und offene Grundrisse eine außergewöhnliche räumliche Großzügigkeit entfalten.

Ausstattung auf gehobenem Niveau

Die Ausstattung des Projekts spricht eine klare Sprache – hochwertig, zeitlos und auf

Langlebigkeit ausgelegt.

Highlights:

- edles Eichenparkett – auf Wunsch auch im Fischgrätmuster
- großzügige Raumhöhen von ca. 2,55 bis 2,75 m
- hochwertige Badezimmer mit Walk-in-Duschen und Designarmaturen
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung über Betonkernaktivierung
- Smart-Home-System für Licht, Klima und Sicherheit
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- außenliegende Raffstores für optimalen Sonnenschutz
- großzügige private Freiflächen
- Tiefgarage mit E-Ladestationen

Lage – Dornbach

Dornbach zählt seit Jahrzehnten zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens.

Hier verbinden sich historische Villen, Weinberge und der Wienerwald zu einer Wohnqualität, die Ruhe und Urbanität auf einzigartige Weise vereint. Spaziergänge im Grünen, Sportmöglichkeiten und charmante Nahversorger prägen das Umfeld ebenso wie die schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Die Straßenbahnlinie 43 bringt Sie in kurzer Zeit direkt ins Zentrum – während vor Ihrer Haustür bereits der Wienerwald beginnt.

Ein Ort für Menschen, die nicht zwischen Natur und Stadt wählen möchten – sondern beides selbstverständlich erwarten.

In Kooperation mit IMMCON GmbH Immobilien Consulting

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung verbindet moderne Architektur mit einer durchdachten Raumaufteilung und bietet ein hochwertiges Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen Dornbachs.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet.

Das Herzstück der Wohnung bildet die offene Wohnküche, die durch ihre großzügige Gestaltung eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft. Hier entstehen fließende Übergänge zwischen Kochen, Essen und Wohnen – ideal für entspannte Abende oder gesellige Treffen mit Freunden.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre.

Von der Wohnküche gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon mit rund 19 m², der eine attraktive Erweiterung des Wohnraums darstellt und ausreichend Platz für einen Essbereich im Freien oder eine gemütliche Lounge bietet.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett sowie eine großzügige Schranklösung.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt durch hochwertige Materialien und eine elegante Ausstattung.

Mit rund 58 m² Wohnfläche und einer großzügigen Außenfläche bietet diese Wohnung eine perfekte Kombination aus kompakter Eleganz und hochwertigem Wohnkomfort.

Sie eignet sich ideal als stilvolle Stadtwohnung, Zweitwohnsitz oder hochwertige Anlageimmobilie.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap