

Stilvolle Designwohnung mit großer Außenfläche im Dachgeschoss




SwissLife
Select



Ansprechpartner
Stephanie Zowa

KAUF || Stilvolle Designwohnung mit großer
Außenfläche im Dachgeschoss

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

© SQUARE BYTES 2025




SwissLife
Select

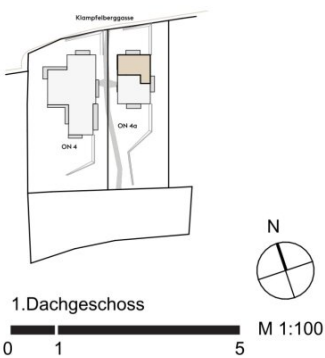


Ansprechpartner
Stephanie Zowa

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

Details Top 05, ON 4a

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



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

DORNBACH. WIEN, WIE MAN ES NICHT ÜBERALL FINDET.

Es gibt einen Zeitpunkt, an dem sich die Ansprüche an das eigene Zuhause verändern.

Die Nähe zum Zentrum allein reicht nicht mehr. Ruhe wird wertvoller. Grün soll nicht erst am Wochenende beginnen. Privatsphäre gewinnt an Bedeutung. Kinder sollen Platz haben, um draußen zu sein. Und aus der Frage „Wie zentral möchte ich wohnen?“ wird irgendwann eine viel wesentlichere:

Wie möchte ich eigentlich leben?

Dornbach ist eine der schönsten Wiener Antworten darauf.

Am Übergang zwischen Stadt und Wienerwald hat sich dieser Teil des 17. Bezirks einen Charakter bewahrt, der innerhalb einer Millionenstadt zunehmend selten wird. Villen und Einfamilienhäuser, großzügige Grundstücke, alte Gärten und viel gewachsenes Grün prägen das Umfeld.

Man lebt ruhiger. Privater. Näher an der Natur.

Und ist trotzdem in Wien.

RAUS AUS DER STADT. OHNE WIEN ZU VERLASSEN.

Genau darin liegt die Besonderheit dieser Wohnlage.

Wer heute aus einem dicht bebauten inneren Bezirk nach Dornbach zieht, entscheidet sich nicht gegen Wien. Im Gegenteil.

Man behält die Stadt – und gewinnt Lebensqualität dazu.

Der Wienerwald wird vom Wochenendausflug zum Teil des täglichen Umfelds. Spaziergänge, Laufrunden und Zeit im Grünen beginnen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig bleiben Arbeitsplatz, Kultur, Gastronomie, Freunde und das urbane Leben erreichbar.

Fast ein wenig wie im Bundesland zu wohnen – nur ohne dafür Wien verlassen zu müssen.

Und genau dieses Lebensgefühl greift das Wohnensemble auf.

WOHNEN, DAS SICH DEM LEBEN ANPASST

Die Wohnungen wurden nicht nach einem einzigen Lebensmodell konzipiert.

Vom eleganten 2-Zimmer-Apartment über großzügige Familienwohnungen mit privaten Gärten bis zu außergewöhnlichen Penthouses entstehen sehr unterschiedliche Möglichkeiten, in Dornbach zu leben.

Was sie verbindet, ist ein gemeinsamer Anspruch:

mehr Privatheit, mehr Grün und mehr Wohnqualität als in einer klassischen Stadtwohnung.

Private Gärten, Terrassen und Balkone erweitern den eigentlichen Wohnraum nach draußen. Bei einzelnen Einheiten erreichen die privaten Gartenflächen Dimensionen, die man sonst eher mit einem Einfamilienhaus verbindet.

Die gemeinschaftlichen Grünbereiche mit Spielmöglichkeiten schaffen zusätzlich Raum für Begegnung und Familienleben.

Das Ergebnis ist kein klassischer urbaner Wohnbau.

Es ist eine moderne Interpretation des Wohnens im Grünen.

FÜR FAMILIEN, DIE WIEN LIEBEN – ABER ANDERS WOHNEN MÖCHTEN

Vielleicht leben Sie heute mit Ihren Kindern in einem inneren Bezirk.

Die Wohnung funktioniert. Schule, Arbeit und Freunde sind in Wien. Eigentlich möchten Sie gar nicht weg.

Und trotzdem fehlt etwas.

Ein Garten. Mehr Ruhe. Die Möglichkeit, dass die Kinder einfach nach draußen können. Ein Umfeld, in dem Natur nicht erst organisiert werden muss.

Ein Haus außerhalb Wiens wäre eine Möglichkeit – würde aber gleichzeitig Pendeln, zusätzliche Verpflichtungen und einen völlig anderen Alltag bedeuten.

Dornbach bietet eine Alternative.

Hier können Kinder im Grünen aufwachsen, ohne dass die Familie Wien hinter sich lassen muss.

Kindergärten, Schulen, Nahversorgung und medizinische Infrastruktur sind gut erreichbar. Für internationale Familien ist insbesondere die Nähe zur American International School Vienna ein starkes Argument.

Der Wienerwald, Schwarzenbergpark und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen Natur zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Familienalltags.

Und wenn die Kinder größer werden, bleibt Wien auch für sie erreichbar, ohne dass jede Strecke von den Eltern mit dem Auto organisiert werden muss.

DAS HAUS DARF GEHEN. DAS LEBENSGEFÜHL DARF BLEIBEN.

Eine ganz andere Lebenssituation – und dennoch derselbe Wunsch nach Dornbach.

Wer viele Jahre in einem eigenen Haus gelebt hat, gewöhnt sich an Dinge, auf die man später nicht mehr verzichten möchte.

Morgens ins Grüne schauen. Ruhe. Privatsphäre. Draußen frühstücken. Freunde auf der Terrasse empfangen. Nicht mitten im dicht bebauten Stadtgebiet wohnen.

Irgendwann kann ein Haus aber auch bedeuten: zu viel Fläche, zu viel Gartenarbeit, laufende Reparaturen und Verantwortung für Dinge, mit denen man seine Zeit eigentlich nicht mehr verbringen möchte.

Der Wechsel in eine Wohnung soll dann **kein Rückschritt** sein.

Genau dafür bieten insbesondere die größeren Wohnungen dieses Ensembles eine interessante Alternative.

Großzügige Wohnbereiche, private Terrassen und Gärten erhalten das vertraute Lebensgefühl. Lift, Tiefgarage und moderne Gebäudetechnik machen den Alltag dagegen wesentlich komfortabler.

Sie tauschen Verantwortung gegen Komfort – nicht Grün gegen Beton.

INTERNATIONAL LIVING IN DORNBACH

Auch für internationale Familien und Führungskräfte bietet Dornbach eine Wohnqualität, die in Wien nur wenige Lagen in dieser Kombination ermöglichen.

Ein hochwertiger Neubau mit zeitgemäßem technischem Standard, Tiefgarage, E-Mobilität, privaten Außenflächen und großzügigen Grundrissen trifft auf eine ruhige, repräsentative Wohnumgebung.

Die gute Erreichbarkeit der American International School Vienna ist insbesondere für Expat-Familien relevant.

Gleichzeitig bietet Dornbach jene Diskretion und Wohnqualität, die internationale Käufer aus hochwertigen suburbanen Wohnlagen anderer Metropolen kennen – nur innerhalb Wiens.

QUALITÄT, DIE NICHT LAUT SEIN MUSS

Dornbach steht nicht für demonstrativen Luxus.

Und auch die Architektur und Ausstattung dieses Ensembles müssen ihre Qualität nicht laut ausstellen.

Edles Eichenparkett, hochwertige Sanitärausstattung, großzügige Raumhöhen, Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung und sorgfältig geplante Details bilden eine zeitlose Grundlage.

Fußbodenheizung sorgt in der kalten Jahreszeit für Behaglichkeit, während die Deckenkühlung über Betonkernaktivierung im Sommer ein angenehmes Raumklima unterstützt.

Das GIRA-System ermöglicht die intelligente Steuerung wesentlicher Funktionen. Außenliegende Raffstores, Video-Sprechanlage, Paketboxen, Lift sowie eine Tiefgarage mit E-Lademöglichkeiten ergänzen den zeitgemäßen Komfort.

Luxus bedeutet hier nicht, möglichst viel zu zeigen.

Er bedeutet, dass vieles selbstverständlich funktioniert.

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.

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