Außergewöhnliche Gartenresidenz mit über 380 m² Privatgarten

Objektnummer: 6013/1252

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:	127,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	380,35 m²
Kaufpreis:	1.250.000,00 €

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

Zimmer
3

Bäder
2

WC
2

Freiflächen
411 m²

Fläche
127 m²

Kaufpreis
1.250.000 €

Ansprechpartner
Stephanie Zowa

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

SwissLife Select

Verkaufsplan

Details Top 02, ON 4a

- 127,20 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 2 Bäder
- 31,07 m² Terrasse
- 380,35 m² Garten

Eckdaten

01	Vorraum: 4,27 m²
02	WC: 1,78 m²
03	Bad: 4,95 m²
04	Wohnküche: 32,74 m²
05	Zimmer: 17,35 m²
06	AR: 12,67 m²
07	Sportraum: 37,74 m²
08	Bad: 9,12 m²
09	WC: 2,22 m²
10	Loggia: 4,36 m²
11	Terrasse: 31,07 m²
12	Garten: 380,35 m²

Untergeschoss

Erdgeschoss

N

0 1 5 M 1:100

BFA x KLK

Architekt DI Lutter ZT GmbH

hello@bfaxklk.com

bfaxklk.com

zt:

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.

Verkaufsplan

Details Top 02, ON 4a

- 127,20 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 2 Bäder
- 31,07 m² Terrasse
- 380,35 m² Garten

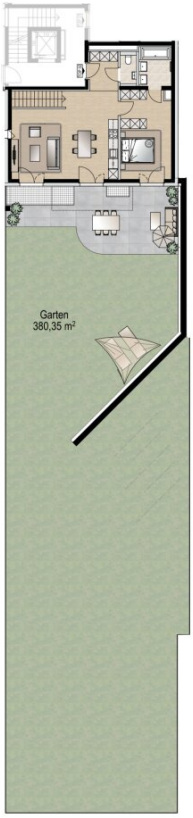
Eckdaten

01	Vorraum: 4,27 m²
02	WC: 1,78 m²
03	Bad: 4,95 m²
04	Wohnküche: 32,74 m²
05	Zimmer: 17,35 m²
06	AR: 12,67 m²
07	Sportraum: 37,74 m²
08	Bad: 9,12 m²
09	WC: 2,22 m²
10	Loggia: 4,36 m²
11	Terrasse: 31,07 m²
12	Garten: 380,35 m²

N

Erdgeschoss

0 2 10 M 1:200



SwissLife Select

BFA x KLK

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

zt:

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 außergewöhnliche Gartenresidenz bietet eine Wohnqualität, die eher an ein privates Haus als an eine klassische Wohnung erinnert.

Der großzügige **Eingangsbereich** führt in die beeindruckende **Wohnküche mit über 32 m²**, die als zentraler Treffpunkt der Wohnung gestaltet wurde. Große Fensterflächen öffnen den Wohnbereich zur Terrasse und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum.

Die **31 m² große Terrasse** bildet den Übergang zum beeindruckenden **über 380 m² großen Privatgarten**, der eine außergewöhnliche Grünfläche mitten in Dornbach darstellt.

Das **Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für eine komfortable Gestaltung und überzeugt

durch seine ruhige Lage.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige **Sportraum im Untergeschoss**, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – von Fitnessbereich über Atelier bis hin zum privaten Homeoffice.

Zwei **hochwertige Badezimmer** sowie zusätzliche Nebenräume sorgen für hohen Wohnkomfort.

Diese Wohnung richtet sich an Käufer, die die **Privatsphäre und Großzügigkeit eines Hauses** mit der Architektur eines modernen Neubaus verbinden möchten.

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