

Exklusive Gartenwohnung mit Terrasse in Dornbacher Grünlage



KAUF || Exklusive Gartenwohnung mit
Terrasse in Dornbacher Grünlage

Ansprechpartner
Stephanie Zowa

Objektnummer: 6013/1239

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:	60,48 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	25,84 m ²
Kaufpreis:	645.000,00 €
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
2



Bäder
1



WC
1



Freiflächen
48 m²



Fläche
60 m²



Kaufpreis
645.000 €




SwissLife
Select



Ansprechpartner
Stephanie Zowa

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


SwissLife
Select

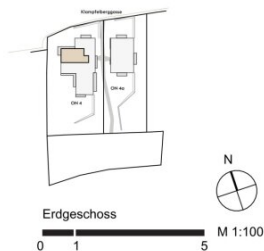
Verkaufsplan

Details Top 02, ON 4

- 60,48 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 1 Bäder
- 21,74 m² Terrasse
- 25,84 m² Garten

Eckdaten

01	Vorraum: 4,74 m ²
02	WC: 2,20 m ²
03	Wohnküche: 36,31 m ²
04	Zimmer: 12,04 m ²
05	Bad: 3,51 m ²
06	AR: 1,68 m ²
07	Terrasse: 21,74 m ²
08	Garten: 25,84 m ²



BFA x KLK

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



Die Raumhöhen, Maße, die Raum- und Wohnungsgrößen können u.A. aus technischen oder betrieblichen Gründen von diesem Plan abweichen. Insbesondere kann dieser Plan nicht für eine Höhenangabeplanung oder für Möbel nach Maß herangezogen werden. Es müssen hierfür die Höhenmaße 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 hochwertige Gartenwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine großzügige Freifläche, die das Wohnen ins Freie erweitert.

Der einladende Vorraum führt in den zentralen Wohnbereich der Wohnung.

Die Wohnküche wurde großzügig gestaltet und bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Eigengarten, der zusätzlichen Freiraum bietet und einen privaten Rückzugsort im Grünen schafft.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung und liegt angenehm ruhig.

Das moderne Badezimmer ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und verfügt über eine großzügige Dusche.

Diese Wohnung vereint rund 60 m² Wohnfläche mit einer attraktiven Außenfläche und bietet damit ein harmonisches Wohnkonzept.

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