

Familienfreundliche Gartenresidenz mit großer Terrasse




SwissLife
Select



Ansprechpartner
Stephanie Zowa

KAUF | Familienfreundliche Gartenresidenz mit
großer Terrasse

Objektnummer: 6013/1254

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:	77,88 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	167,23 m ²
Kaufpreis:	895.000,00 €
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
1



WC
1



Freiflächen
197 m²



Fläche
78 m²



Kaufpreis
895.000 €




SwissLife
Select




SwissLife
Select



Ansprechpartner
Stephanie Zowa

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

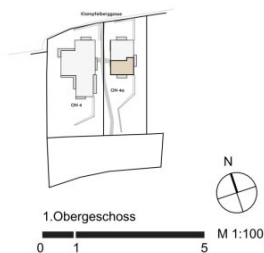
Verkaufsplan

Details Top 04, ON 4a

- 77,88 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 1 Bäder
- 23,50 m² Terrassen
- 6,34 m² Balkon
- 167,23 m² Garten

Eckdaten

- | | |
|----|---------------------------------|
| 01 | AR: 4,58 m ² |
| 02 | Vorraum: 3,03 m ² |
| 03 | WC: 1,93 m ² |
| 04 | Bad: 4,44 m ² |
| 05 | SR: 4,85 m ² |
| 06 | Zimmer: 15,26 m ² |
| 07 | Zimmer: 10,89 m ² |
| 08 | Wohnküche: 32,90 m ² |
| 09 | Terrasse: 23,50 m ² |
| 10 | Balkon: 6,34 m ² |
| 11 | Garten: 167,23 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 Möblierungsplanung oder für Möbel nach Maß herangezogen werden. Es müssen hierfür die Raummaße genommen werden. Änderungen vorbehalten.

Klampfelberggasse 4a

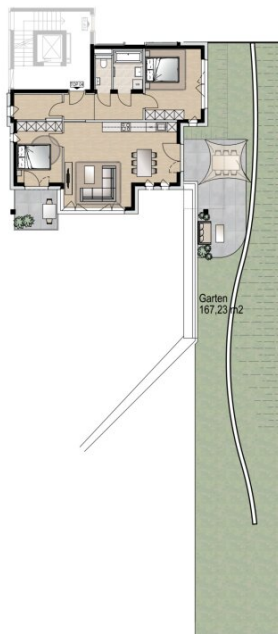
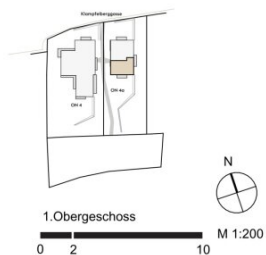
Verkaufsplan

Details Top 04, ON 4a

- 77,88 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 1 Bäder
- 23,50 m² Terrassen
- 6,34 m² Balkon
- 167,23 m² Garten

Eckdaten

01	AR: 4,58 m²
02	Vorraum: 3,03 m²
03	WC: 1,93 m²
04	Bad: 4,44 m²
05	SR: 4,85 m²
06	Zimmer: 15,26 m²
07	Zimmer: 10,89 m²
08	Wohnküche: 32,90 m²
09	Terrasse: 23,50 m²
10	Balkon: 6,34 m²
11	Garten: 167,23 m²



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 großzügige **3-Zimmer-Wohnung** verbindet modernes Wohnen mit einer außergewöhnlichen Freifläche und eignet sich ideal für Paare oder Familien.

Der **Vorraum** erschließt die einzelnen Bereiche der Wohnung und sorgt für eine klare Raumstruktur.

Das Herzstück bildet die **Wohnküche mit rund 33 m²**, die viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet. Große Fensterflächen öffnen den Raum zur **Terrasse**, die in den privaten Garten übergeht.

Der **167 m² große Garten** schafft eine außergewöhnliche Erweiterung des Wohnraums und bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Zwei **Schlafzimmer** bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Das modern gestaltete **Badezimmer**, ein separates **WC** sowie zusätzliche Nebenräume sorgen für hohen Komfort im Alltag.

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