

## Elegante Designerwohnung mit Balkon und Blick ins Dornbacher Grün



KAUF || Elegante Designerwohnung mit  
Balkon und Blick ins Dornbacher Grün



Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

**Objektnummer: 6013/1248**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1170 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 2026                 |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 96,57 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 2                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.065.000,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

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  
**3**



Bäder  
**1**



WC  
**1**



Freiflächen  
**19 m<sup>2</sup>**



Fläche  
**97 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis  
**1.065.000 €**



  
**SwissLife**  
Select



  
SwissLife  
Select



Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

[stephanie.zowa@swisslife-select.at](mailto:stephanie.zowa@swisslife-select.at)  
+43 664 3069980

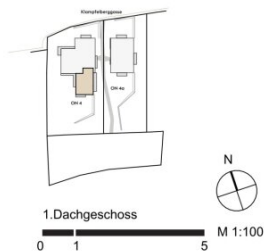
## Verkaufsplan

### Details Top 11, ON 4

- 96,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 1 Bäder
- 19,31 m<sup>2</sup> Balkone

### Eckdaten

- 01 Vorraum: 8,83 m<sup>2</sup>
- 02 WC: 1,54 m<sup>2</sup>
- 03 AR: 3,82 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnküche: 42,23 m<sup>2</sup>
- 05 SR: 4,82 m<sup>2</sup>
- 06 Zimmer: 13,49 m<sup>2</sup>
- 07 Bad: 6,87 m<sup>2</sup>
- 08 Zimmer: 14,97 m<sup>2</sup>
- 09 Balkon: 5,36 m<sup>2</sup>
- 10 Balkon: 13,95 m<sup>2</sup>



**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.

## 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 Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und eine attraktive Terrasse mit Blick ins Grüne.

Der Eingangsbereich führt in die offene Wohnküche, die durch ihre Größe und Helligkeit besonders einladend wirkt.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine elegante Wohnlandschaft und einen großen Essbereich.

Die Terrasse erweitert den Wohnraum und schafft einen idealen Ort für entspannte Stunden im Freien.

Mehrere Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Bäder sind hochwertig ausgestattet und überzeugen durch modernes Design.

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