Seltene Kombination: Balkon & Privatgarten im 1. Obergeschoss

KAUF || Seltene Kombination: Balkon & Privatgarten im 1. Obergeschoss

Ansprechpartner
Stephanie Zowa

Objektnummer: 6013/1244

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:	84,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	430,69 m²
Kaufpreis:	995.000,00 €

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

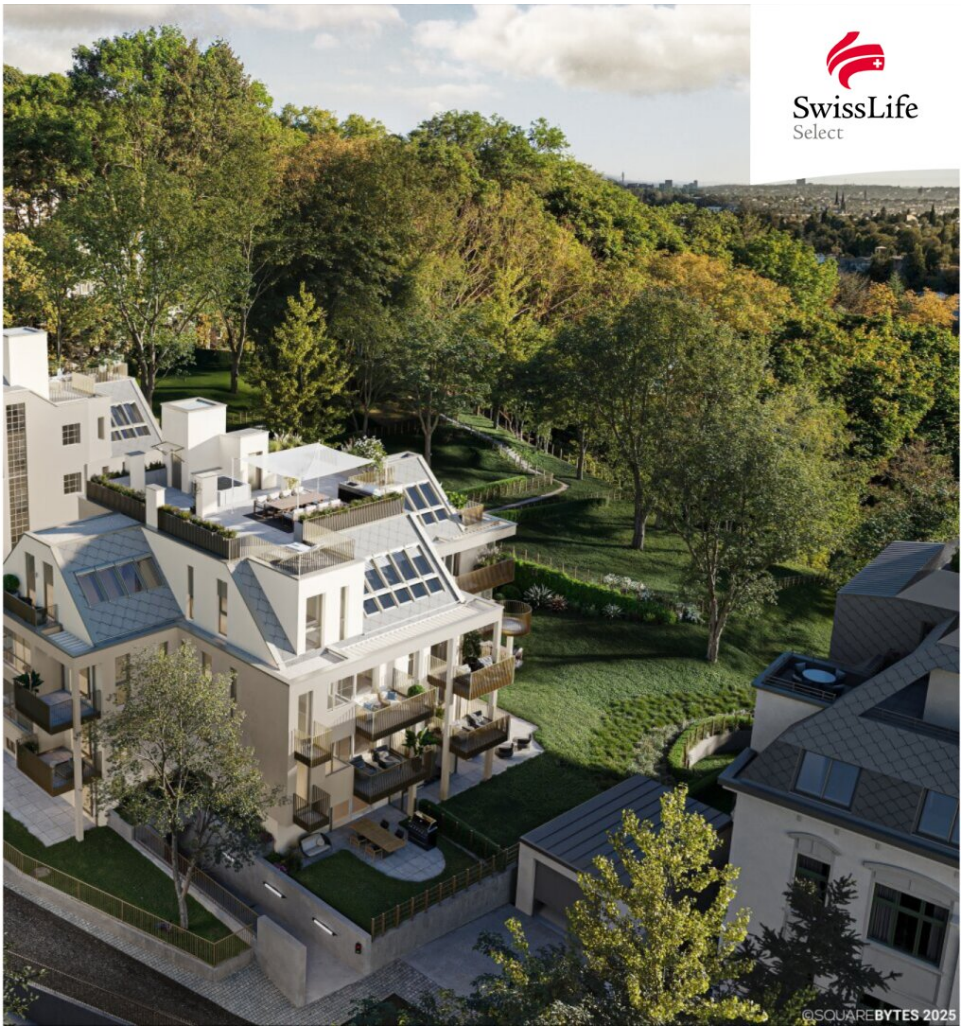
Bäder
1

WC
1

Freiflächen
473 m²

Fläche
84 m²

Kaufpreis
995.000 €



Ansprechpartner
Stephanie Zowa

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

Verkaufsplan

Details Top 07, ON 4

- 84,41 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 1 Bäder
- 7,87 m² Balkon
- 34,90 m² Terrasse
- 430,69 m² Garten

Eckdaten

01	Vorraum: 6,42 m²
02	WC: 1,54 m²
03	AR: 1,83 m²
04	Wohnküche: 44,27 m²
05	Zimmer: 12,12 m²
06	Bad: 5,55 m²
07	Zimmer:12,68 m²
08	Balkon: 7,87 m²
09	Terrasse: 34,90 m²
10	Garten: 430,69 m²

N

1.Obergeschoss

0 1 5 M 1:100

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.

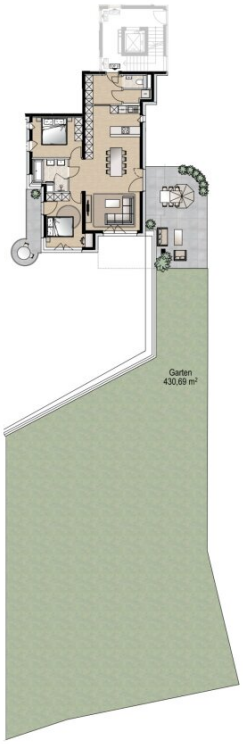
Verkaufsplan

Details Top 07, ON 4

- 84,41 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 1 Bäder
- 7,87 m² Balkon
- 34,90 m² Terrasse
- 430,69 m² Garten

Eckdaten

01	Vorraum: 6,42 m²
02	WC: 1,54 m²
03	AR: 1,83 m²
04	Wohnküche: 44,27 m²
05	Zimmer: 12,12 m²
06	Bad: 5,55 m²
07	Zimmer:12,68 m²
08	Balkon: 7,87 m²
09	Terrasse: 34,90 m²
10	Garten: 430,69 m²



N

1.Obergeschoss

0 2,5 12,5 M 1:250

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

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 Formensprache – 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 außergewöhnliche Wohnung vereint eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnkomfort, Balkon und eigenem Garten – und das im 1. Obergeschoss.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und einen eleganten Übergang in den Wohnbereich schafft.

Das Herzstück der Wohnung bildet die offene Wohnküche, die durch ihre großzügige Gestaltung und große Fensterflächen besonders hell und einladend wirkt. Hier entsteht ein Wohnraum, der Kochen, Essen und Wohnen harmonisch miteinander verbindet.

Von der Wohnküche gelangen Sie direkt auf den Balkon, der einen angenehmen Blick ins Grüne eröffnet und den Wohnraum nach außen erweitert.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der private Garten, der eine außergewöhnliche Erweiterung des Wohnraums darstellt. Die Kombination aus Balkon und Garten bietet eine seltene Wohnqualität und schafft einen privaten Rückzugsort im Grünen – mitten in Dornbach.

Mehrere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Die Badezimmer überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung mit modernen Materialien und zeitloser Gestaltung.

Mit rund 84 m² Wohnfläche, einem Balkon sowie einem großzügigen Privatgarten vereint diese Wohnung die Vorzüge einer Gartenwohnung mit der Privatsphäre eines Obergeschosses – eine Kombination, die in dieser Lage nur selten zu finden ist.

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