

**DO65 | Exklusive Büro-/Praxisfläche mit Garten, Atrium & Geothermie in Bestlage Dornbachs | Nähe Göttlicher Heiland**



**Objektnummer: 5037**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dornbacher Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1869
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	130,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	131,39 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	890.058,00 €
Provisionsangabe:	

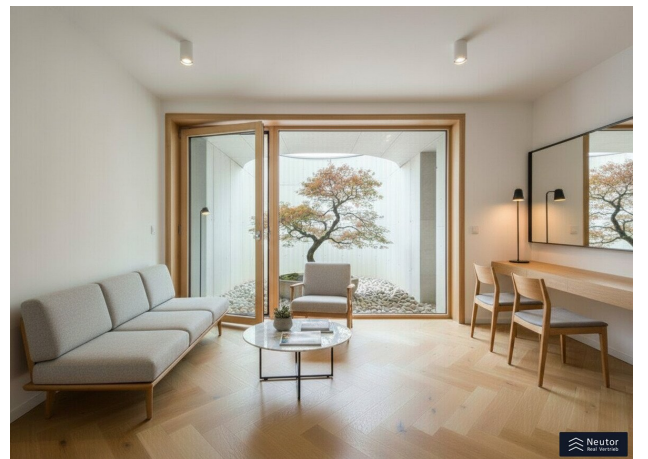
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

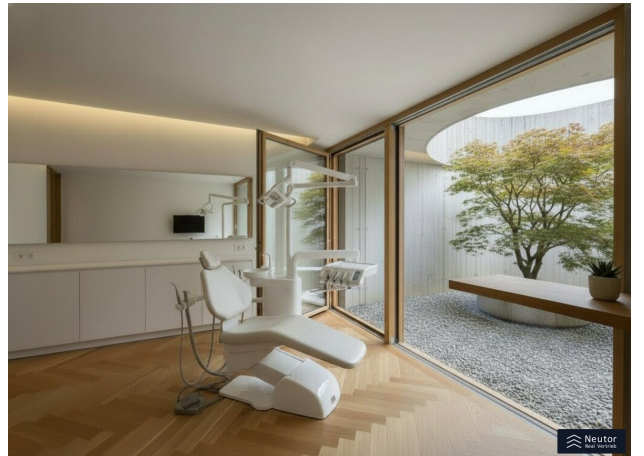
## Ihr Ansprechpartner

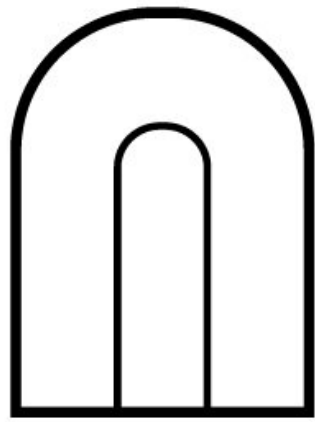


**DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien



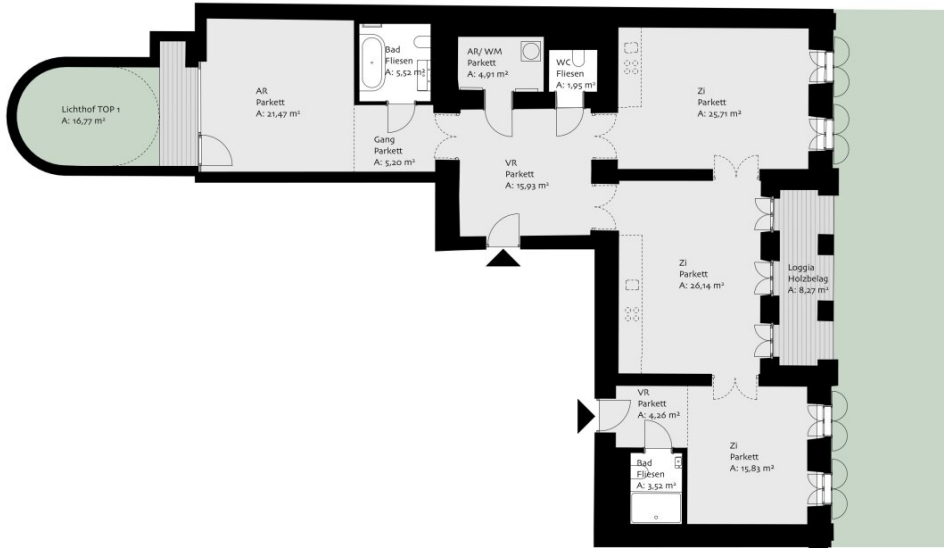




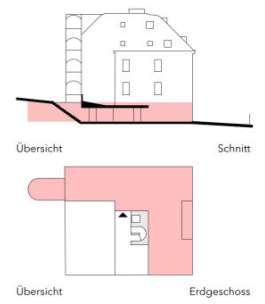
**DO**<sup>65</sup>

Wohngeschichte  
weitschreiben





TOP 1 ERDGESCHOSS	
NFL	130,44 m <sup>2</sup>
LICHTHOF	16,77 m <sup>2</sup>
LOGGIA	8,27 m <sup>2</sup>
GARTEN	131,39 m <sup>2</sup>



Die Ausstattung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - sowie dargestellte Pflanzen sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dienen nur als Einrichtungs- bzw. Bepflanzungsvorschlag. Strichliert dargestellte Wände und Türen sind Optionen, die gemäß individueller Sonderwunschausstattung ausgeführt werden oder entfallen können. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich oder organisatorisch bedingte Änderungen vorbehalten. Flächenangaben (insbesondere von einzelnen Räumen) basieren auf Circa-Maßen und können sich durch die Ausführungsplanung ändern. Schnitt und Draufsicht sind schematisch und bilden nicht die Realität ab. Maßgeblich für die vertragliche Vereinbarung und die wechselseitigen Rechte und Pflichten zwischen Käufer(in) und Verkäufer(in) ist ausschließlich der Kaufvertrag. Für Einbaumöbel sind stets Naturmaße zu nehmen, da die Planmaße unvermeidlich vom Naturmaß abweichen werden. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung, insbesondere infolge Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

**ENTWURF - Änderungen noch vorbehalten!**

	Parkett
	Fliesen
	Holzbelag
	Garten/ Lichthof

Datum: 7.5.20206 INDEX VA

Ein Projekt von Architektur

HB3



## Objektbeschreibung

### ***Wohngeschichte weiterschreiben***

Das **frühhistorische Gebäude** im ehemaligen Dorfkern von Dornbach stammt vermutlich aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts und wurde 1869 von Stadtbaumeister Johann Pflaum aufgestockt. Der Architekt, der auch den Hernalser Friedhof entwarf, schuf für das **mondäne Vorstadthaus** eine romantische Schaufassade, die noch heute begeistert.

Der Bestand wird **gefühlvoll saniert und zeitgemäß ergänzt**. Ursprüngliche Qualitäten werden freigelegt und um moderne Funktionen, Komfort und Freiflächen ergänzt. Viele Details, Altes und Neues werden gestalterisch zu einem Ganzen integriert.

Durch die technische Ertüchtigung wird der Energiebedarf stark reduziert und **Geothermie für Heizen und Temperieren** im Sommer nutzbar gemacht.

*+++ Besichtigungen können voraussichtlich ab Anfang Juli stattfinden +++*

### **TOP 1 Exklusive Praxis-/Bürofläche**

Diese außergewöhnliche, barrierefreie **4-Zimmer-Einheit im Erdgeschoss** eines stilvoll generalsanierten historischen Stadthauses verbindet repräsentatives Arbeiten mit naturnahem Ambiente auf höchstem Niveau.

Ob **moderne Praxis, exklusives Büro** oder **stilvolle Kanzlei** – diese Immobilie bietet ein einzigartiges Raumkonzept, das sowohl Sie als auch Ihre Klient:innen begeistern wird.

Auf rund **130,44 m<sup>2</sup> Nutzfläche** erwarten Sie durchdacht geschnittene Räume, eine großzügige **Loggia** als Zugang zum repräsentativen **Eigengarten** sowie ein spektakuläres **Atrium** in einer der begehrtesten Lagen Dornbachs. Die Einheit wird schlüsselfertig übergeben. Je nach aktuellem Baufortschritt sind individuelle Anpassungen der Oberflächen und Ausstattung nach Absprache noch möglich – ideal zur Umsetzung Ihres maßgeschneiderten Nutzungskonzepts.

Das nachhaltige Energiekonzept mittels Geothermie/Tiefenbohrungen, die hochwertige Ausstattung sowie die barrierefreie Ausführung runden dieses besondere Angebot perfekt ab.

### **Eckdaten**

- **Wohnfläche:** ca. 130,44 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** ca. 8,27 m<sup>2</sup>
- **Atrium:** ca. 16,77 m<sup>2</sup>
- **Garten:** ca. 131,39 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Eingänge:** 2, Zugang über repräsentatives Foyer
- **Küche:** Anschlüsse vorbereitet
- **Badezimmer:** 2, Walk-In Dusche & Badewanne
- **WC:** 3
- **Ausstattung:** Videogegensprechanlage, Fußbodenheizung, hochwertige Materialien
- **Stockwerk:** Erdgeschoss | barrierefrei
- **Kellerabteil:** Ja
- **Kühlung:** Naturkühlung
- **Heiz-/Kühlsystem:** Geothermie/Tiefenbohrungen
- **Bezugsfertig** 10/2026

## Highlights

- **Großzügige Raumaufteilung:** Lichtdurchflutet mit Zugang zur Loggia und Terrasse - Bodentiefe Fenster mit Blick in den Garten
- **Privater Garten:** Repräsentativ und ästhetisch
- **Flexible Nutzung:** Wasseranschlüsse für Küchen und/oder Waschbecken vorbereitet
- **Badezimmer:** Elegante Walk-In-Dusche, Badewanne
- **Nachhaltigkeit:** Geothermie mit Tiefenbohrungen, CO2-arme Energieversorgung
- **Zustand:** Erstbezug nach Generalsanierung mit modernem Komfort
- **Clever:** Universelle Raumkonfiguration und Gestaltungsmöglichkeit möglich
- **Option:** Übergabe im Edelrohbau möglich

## Kosten

**Kaufpreis:** € 890.058,- zzgl. USt.

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. USt.

**Betriebskosten:** derzeit in Berechnung

Die vertragliche und grundbücherliche Abwicklung erfolgt durch die Trapichler Rechtsanwalts GmbH. Die Kosten belaufen sich auf 1,4% netto vom Kaufpreis zzgl. EUR 150,- Barauslagenpauschale und USt. Bei einer Fremdfinanzierung erhöhen sich diese Kosten um pauschal EUR 800,- netto zzgl. USt.

# **Ausstattung**

## **Nachhaltigkeit - Heizung, Kühlung, Lüftung & Energie**

- CO2-freier Betrieb mit Erdwärme
- Warmwasser- und Heizung mit Geothermie
- Naturkühlung über Tiefenbohrungen
- Fußbodenheizung
- Intelligente Wohnraumbelüftung

## **Fenster & Sonnenschutz**

- Holz-Fenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung
- Grazer Kastenfenster mit Isolierverglasung, nach historischen Plänen

## **Kommunikationstechnik**

- Videogegensprechanlage
- Breitband-Internet-Netzanschluss
- Datenverkabelung
- Postempfangsboxen

## **Böden & Sanitär**

- BAUWERK Eichenparkett Fischgrät naturgeölt
- WINCKELMANS Keramik-Mosaik
- Hochwertige **hansgrohe** Armaturen
- Regenduschen von **hansgrohe** mit Ganzglasduschabtrennungen
- Exklusive Sanitärkeramik LAUFEN VAL
- Bad- und Duschwannen von BETTE

## **Türen**

- Eingangstüren | Eiche, einbruchhemmend WK3
- Innentüren | Doppel- und einflügelig in Holzzargen
- Beschläge | FSB

## **Garten**

- Terrasse/Loggia mit Lärchenbelag
- Gärtnerisch gestaltet
- Gartenwasser- und Stromanschluss

## Fahrräder & Lager

- Einlagerungsabteile mit eigener Stromversorgung
- Kinderwagenstellplätze und Fahrradabstellraum

## Lage & Umgebung

Die Dornbacher Straße verbindet urbanes Wohnen mit Natur und zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im 17. Bezirk. Zwischen Hernals und Neuwaldegg gelegen, bietet die Umgebung eine ideale Kombination aus guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

**Verkehr:** Die Straßenbahnlinie 43 ist fußläufig erreichbar und verbindet direkt mit dem Stadtzentrum sowie der U2 Schottentor. Die S45 Hernals bietet eine schnelle Anbindung innerhalb Wiens, künftig ergänzt durch die U5 Hernals.

**Gesundheit:** Ärzte, Apotheken sowie das Krankenhaus Göttlicher Heiland sorgen für eine ausgezeichnete medizinische Versorgung in der Umgebung.

**Bildung:** Kindergärten, Volksschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem – zum Teil fußläufig - erreichbar.

**Für weitere Fragen rund um das Projekt steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer exklusiv unter [+43 670 1978445](tel:+436701978445) oder [do65@neutorreal.at](mailto:do65@neutorreal.at) zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

**Hinweis: Die Visualisierungen zeigen KI-basierte Gestaltungs- und Nutzungsvarianten zur besseren Vorstellung, die tatsächliche Ausführung kann abweichen. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil des Kaufgegenstandes - für die Ausstattung des Kaufgegenstandes ist ausschließlich der Kaufvertrag maßgebend.**

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap