DO65 | Außergewöhnliche 2-Zimmer Wohnung mit Split-Level-Konzept | großzügige Raumhöhen & Balkon auf Wohnebene



Objektnummer: 5072

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dornbacher Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1869
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,59 m²
Nutzfläche:	78,59 m²
Gesamtfläche:	88,59 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	845.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG





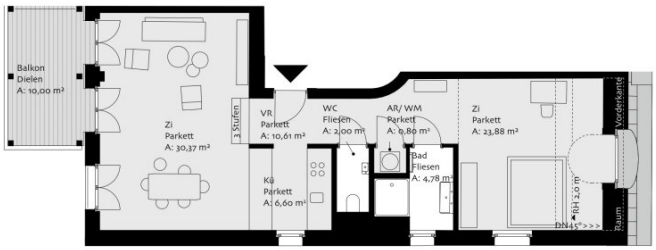




DO65

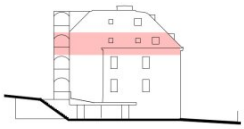
Wohngeschichte
weiterschreiben

Neutor
Real Vertrieb

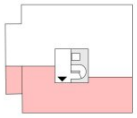


TOP 6 **3. OG**

NFL	78,59 m²
BALKON	10,00 m²



Übersicht Schnitt



Übersicht 3. Obergeschoss

ENTWURF - Änderungen noch vorbehalten!

Parkett
Fliesen
Holzbelag

10 m 5 0

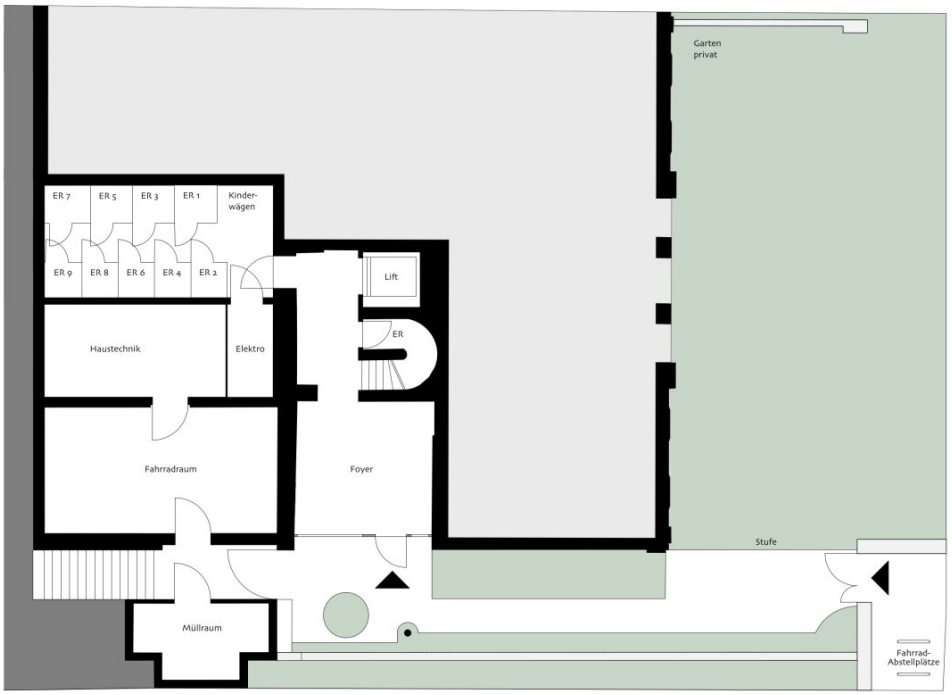
Die Ausstattung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - sowie dargestellte Pflanzen sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dienen nur als Einrichtungs- bzw. Bepflanzungsvorschlag. Strichliert dargestellte 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 Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Datum: 7.5.20206 INDEX VA

Ein Projekt von HB3

Architektur KABE ARCHITEKTEN

Neutor Real Vertrieb

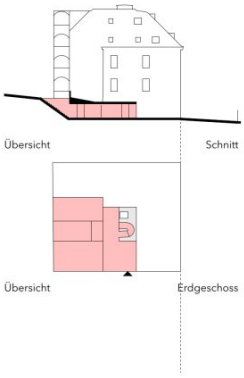




Die Ausstattung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - sowie dargestellte Pflanzen sind nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dienen nur als Einrichtungs- bzw. Bepflanzungsvorschlag. Strichliert dargestellte 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 Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

DO65

Übersicht ERDGESCHOSS



ENTWURF - Änderungen noch vorbehalten!

Datum: 29.5.20206 INDEX VA

Ein Projekt von HB3

Architektur KABE ARCHITEKTEN

Neutor Real Vertrieb

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 ist **gefühlvoll saniert und zeitgemäß ergänzt** worden. Ursprüngliche Qualitäten wurden freigelegt und um moderne Funktionen, Komfort und Freiflächen ergänzt. Viele Details, Altes und Neues wurden gestalterisch zu einem Ganzen integriert.

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

- **9 Einheiten von 65 – 200 m2**
- **3 Gartenapartments**
- **Terrassen, Balkone und Gärten jeweils auf Wohnebene**
- **Bezugsfertig ab Herbst 2026**

Das Gebäude besteht aus neun individuellen Wohneinheiten. Drei Geschosse befinden sich im historischen Altbau des Stadthauses und werden raffiniert durch ein Split-Level-Geschoss im OG3 und einem neu errichteten Dachgeschoss ergänzt.

Im Erdgeschoss befinden sich Einlagerungsräume für jede Wohnung, ein Fahrradraum und Kinderwagenstellplätze.

Wohngeschosse und Eingangsbereich sind mit einem **Lift barrierefrei** erschlossen. Jedes Apartment verfügt über **großzügige Freiflächen**. Je nach Lage im Geschoss begeistern Eigengärten mit Gartenterrassen, Loggien oder Balkone jeweils auf der Ebene des Wohnbereichs und bieten traumhafte Ausblicke in die umliegenden Gärten bis hin zum Schafberg.

www.do65.at

Ausstattung

Nachhaltigkeit - Heizung, Kühlung, Lüftung & Energie

- CO2-freier Betrieb mit Erdwärme möglich
- Warmwasser- und Heizung mit Geothermie
- Naturkühlung über Tiefenbohrungen
- Fußboden- und Wandheizung
- Intelligente Wohnraumbelüftung

Fenster & Sonnenschutz

- Holz-Fenster mit 3-Scheiben Wärmeschutzverglasung
- Grazer Kastenfenster mit Isolierverglasung, nach historischen Plänen
- Außenliegender Sonnenschutz, elektrisch bedienbar

Kommunikationstechnik

- Videogegensprechanlage

- Breitband-Internet-Netzanschlussmöglichkeit für jede Wohnung
- 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

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

Terrassen & Balkone

- Jeweils auf Wohn- und Essbereichsebene situiert
- Lärchenbelag
- Wasser- und Stromanschluss

Gärten

- Terrassen 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.

Die nahegelegenen Weinberge, der Schwarzenbergpark und der Wienerwald laden zu Spaziergängen, Lauf- und Radtouren sowie zur Erholung im Grünen ein. Auch das traditionsreiche Schafbergbad und das Neuwaldegger Bad befinden sich in kurzer Distanz.

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.

Einkaufen: Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich entlang der Hernalser Hauptstraße und der Dornbacher Straße in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Restaurants, Cafés und traditionelle Heurige prägen das Umfeld.

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

Sport & Bewegung: Der nahe Wienerwald, der Schwarzenbergpark sowie die umliegenden Grünflächen bieten vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.

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

TOP 6 | Außergewöhnliche Split-Level-Wohnung

Diese exklusive **2 Zimmer-Einheit im OG3** eines stilvoll generalsanierten historischen Stadthauses verbindet repräsentativen Wohnraum mit **atemberaubendem Ambiente** auf höchstem Niveau.

Im ersten Geschoss der beiden neu geschaffenen Wohnebenen erwartet Sie ein **außergewöhnliches Raumgefühl** mit beeindruckenden **Ausblicken auf den Schafberg** und die umliegenden Gärten. Ein besonderes Highlight bildet der **lichtdurchflutete Wohnbereich**, der durch das raffinierte **Split-Level-Konzept** und die daraus resultierende **großzügige Raumhöhe** eine einzigartige Wohnatmosphäre schafft.

Auf rund **78,59 m² Nutzfläche** erwarten Sie durchdacht geschnittene Räume, ein **großzügiger Balkon** in Holzbauweise auf Wohnebene, sowie eine raffiniert positionierte **Wohnküche mit Blick über den Wohnbereich**. 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. Besonderes **Highlight** ist das **Split-Level-Konzept** der Wohneinheit: dieses eröffnet neue Perspektiven und schafft großzügige Raumhöhen, die zum Staunen verleiten.

Das **nachhaltige Energiekonzept** mittels Geothermie/Tiefenbohrungen und die **hochwertige Ausstattung** runden dieses besondere Angebot perfekt ab.

Eckdaten

- **Wohnfläche**: ca. 78,59 m²
- **Balkon**: ca. 10,00 m²
- **Zimmer**: 2
- **Küche**: Anschlüsse vorbereitet
- **Badezimmer**: 1, mit Walk-In Dusche & hochwertigem Waschtisch
- **Abstellraum:** 1, mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner
- **WC**: 1
- **Ausstattung**: Videogegensprechanlage, Fußbodenheizung, hochwertige Materialien
- **Stockwerk**: OG 3
- **Kellerabteil**: Ja
- **Kühlung**: Naturkühlung
- **Heiz-/Kühlsystem**: Geothermie/Tiefenbohrungen

Highlights

- **Split-Level-Konzept:** Einzigartiges Raumgefühl mit großzügigen Raumhöhen

- **Offene Wohnküche**: mit angrenzendem Balkon in Holzbauweise auf Wohnebene
- **Flexible Nutzung**: Wasseranschlüsse für Küche vorbereitet
- **Badezimmer**: Elegante Walk-In-Dusche & hochwertiger Waschtisch
- **Nachhaltigkeit**: Geothermie mit Tiefenbohrungen, CO2-frei möglich
- **Zustand**: Erstbezug mit modernem Komfort

Kosten

- **Kaufpreis**: € 845.000,-
- **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.

Für weitere Fragen rund um das Projekt steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer exklusiv unter +43 670 1978445 oder 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