

**DO65 | Exklusive 4 Zimmer Gartenwohnung mit Loggia |  
Erstbezug nach Generalsanierung**



**Objektnummer: 5076**

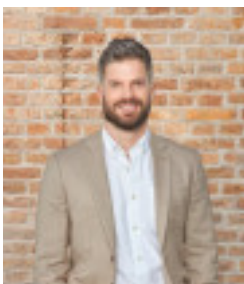
**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dornbacher Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1869
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	126,88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	126,88 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	237,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	77,79 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH

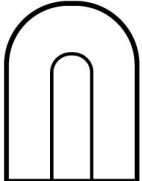
Neutorgass  
1010 Wien

T +43 1 532  
H +4367019

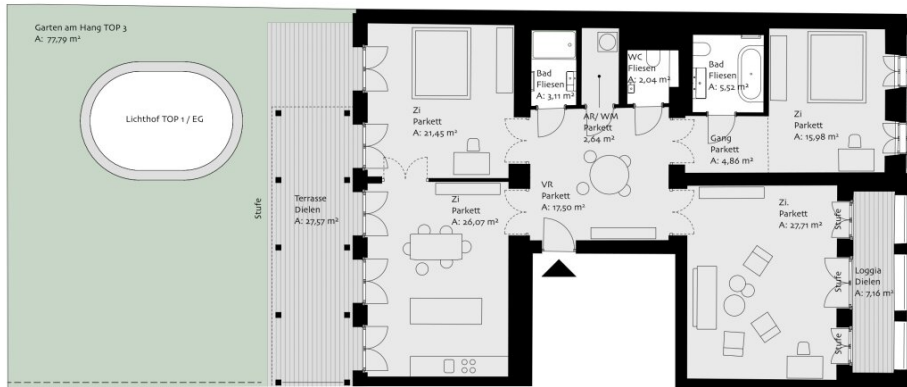
Gerne stehen  
Verfügung.



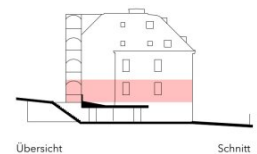


  
**DO<sup>65</sup>**  
Wohngeschichte  
weiterrschreiben

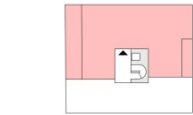




TOP 3	1. OG
NFL	126,88 m <sup>2</sup>
TERRASSE	25,57 m <sup>2</sup>
LOGGIA	7,16 m <sup>2</sup>
GARTEN	77,79 m <sup>2</sup>



Übersicht Schnitt



Übersicht 1. Obergeschoss

### VARIANTE 1



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!

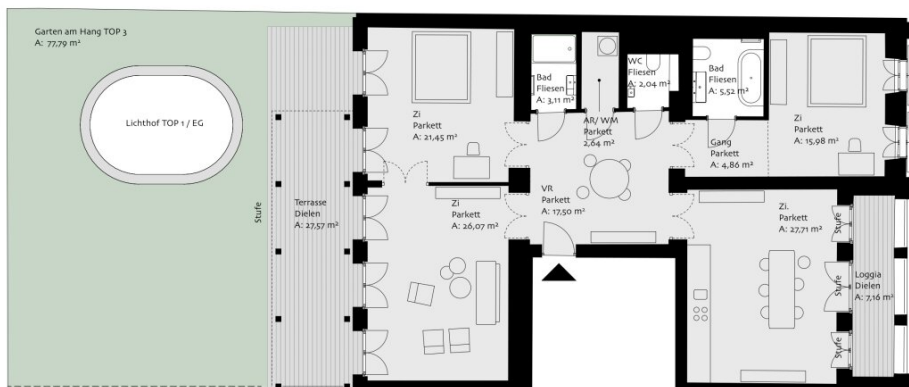
### ENTWURF - Änderungen noch vorbehalten!

	Parkett
	Fliesen
	Holzbelag
	Garten

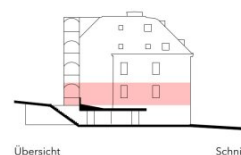
Datum: 7.5.2020 INDEX VA

Ein Projekt von Architektur

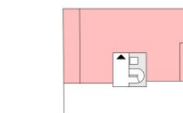




TOP 3	1. OG
NFL	126,88 m <sup>2</sup>
TERRASSE	25,57 m <sup>2</sup>
LOGGIA	7,16 m <sup>2</sup>
GARTEN	77,79 m <sup>2</sup>



Übersicht Schnitt



Übersicht 1. Obergeschoss

## VARIANTE 2



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!

**ENTWURF - Änderungen noch vorbehalten!**

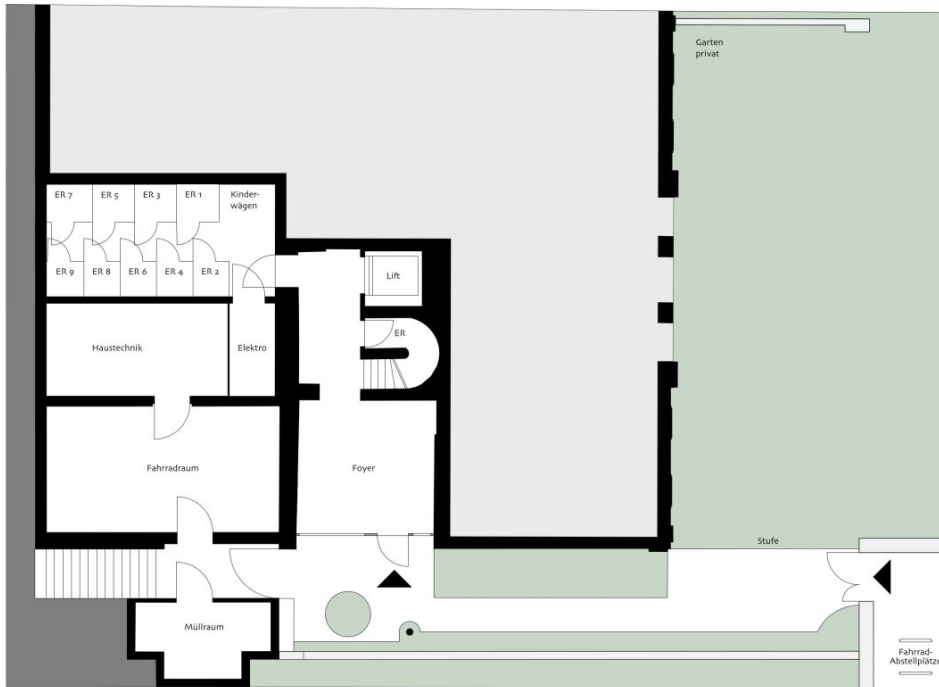
	Parkett
	Fliesen
	Holzbelag
	Garten

Datum: 7.5.2020 INDEX VA

Ein Projekt von Architektur

HB3



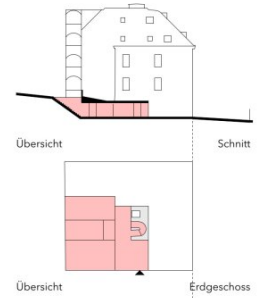


10 m 5 0



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 Behördenaufgaben, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Übersicht ERDGESCHOSS



ENTWURF - Änderungen noch vorbehalten!  
 Datum: 29.5.20206 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.

- **9 Einheiten von 65 – 200 m<sup>2</sup>**
- **3 Gartenapartments**
- **1 Büro | Ordination**
- **Terrassen, Balkone und Gärten jeweils auf Wohnebene**
- **Bezugsfertig 10/2026**

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](http://www.do65.at)

## **Ausstattung**

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

- CO<sub>2</sub>-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 3 | Großzügigkeit trifft Moderne

Diese außergewöhnliche, barrierefreie **4-Zimmer-Einheit im OG1** eines stilvoll generalsanierten historischen Stadthauses verbindet **repräsentatives Wohngefühl** mit naturnahem Ambiente **auf höchstem Niveau**.

Auf rund **126,88 m<sup>2</sup> Nutzfläche** erwarten Sie durchdacht geschnittene Räume, eine charmante **Loggia** mit repräsentativen Rundbögen sowie eine **hochwertige Terrasse** als Zugang zum **Eigengarten** in einer der begehrtesten Lagen Dornbachs. Wählen Sie zwischen **zwei Nutzungskonzepten** und gestalten Sie Ihr Zuhause ganz nach Ihren Ansprüchen. Die beigelegten Planunterlagen unterstützen Sie in Ihrer Planung. Genießen Sie das einzigartige Ambiente, geprägt von **großzügigen Raumhöhen** und weitläufigen Räumen.

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 und die **hochwertige Ausstattung** runden dieses besondere Angebot perfekt ab.

## Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 126,88 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** ca. 7,16 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 25,57 m<sup>2</sup>
- **Garten:** ca. 77,79 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Küche:** Flexible Nutzung: Wasseranschlüsse für Küchen an zwei Positionen vorbereitet
- **Badezimmer:** 2, Walk-In Dusche & Badewanne
- **Abstellraum:** 1, mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner
- **WC:** 2
- **Ausstattung:** Videogegensprechanlage, Fußbodenheizung, hochwertige Materialien
- **Stockwerk:** 1. Stock mit Lift
- **Kellerabteil:** Ja
- **Kühlung:** Naturkühlung
- **Heiz-/Kühlsystem:** Geothermie/Tiefenbohrungen

## Highlights

- **Großzügige Raumaufteilung:** Lichtdurchflutet mit Zugang zur Loggia und Terrasse - Bodentiefe Fenster mit Blick in den Garten
- **Privater Garten:** Erholung und Ruhe vor der Türe
- **Flexible Nutzung:** 2 Nutzungskonzepte stehen zur Wahl
- **Badezimmer:** Elegante Walk-In-Dusche, Badewanne
- **Nachhaltigkeit:** Geothermie mit Tiefenbohrungen, CO2-frei möglich
- **Zustand:** Erstbezug nach Generalsanierung mit modernem Komfort

## Kosten

- **Kaufpreis:** € 1.295.000,-
- **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](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