Neubaujuwel in Dornbach – Exklusive Einfamilienvilla mit Pool & Salettl im Garten

Objektnummer: 4724/19983

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pointengasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m²
Nutzfläche:	280,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	4
Garten:	465,00 m²
Kaufpreis:	2.298.000,00 €

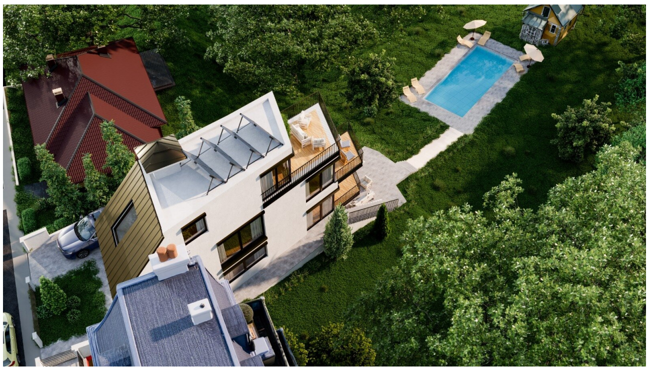
Provisionsangabe:

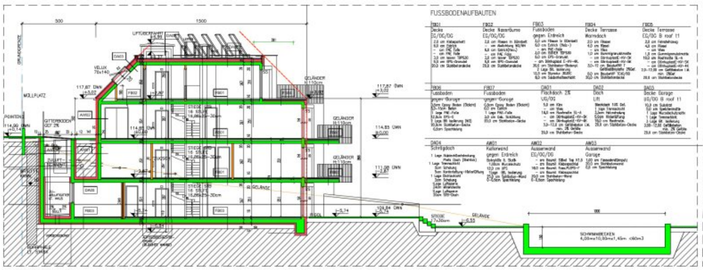
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) David Breitwieser

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17/7
1060 Wien




FUSSBODENAUFBAUTEN

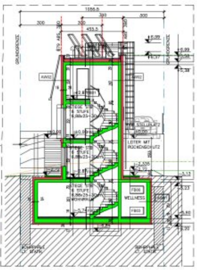
FB01	FB02	FB03	FB04	FB05
Decke EG/OG/DG	Decke Nassräume EG/OG/DG	Fussboden gegen Erdreich	Decke Terrasse Warmdach	Decke Terrasse EG/OG B roof 11

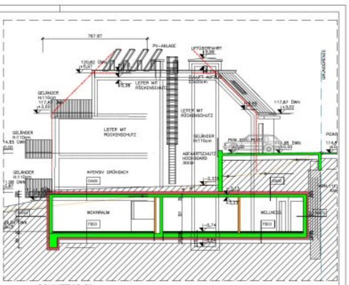
FB06	FB07	DA01	DA02	DA03
Fussboden gegen Garage	Fussboden gegen Garage	Flachdach 2% UG/OG	Dach Lift	Decke Garage UG/OG B roof 11

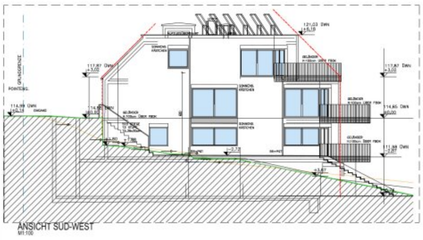
DA04	AW01	AW02	AW03
Schrägdach	Kellerwand gegen Erdreich	Aussenwand EG/OG/DG	Aussenwand Garage

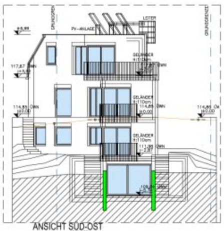
SCHWIMMBECKEN
4,00m×10,00m×1,45m <60m3

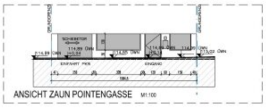
SCHNITT "A-A"
M1:100

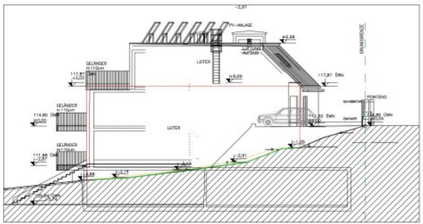

SCHNITT "B-B"
M1:100

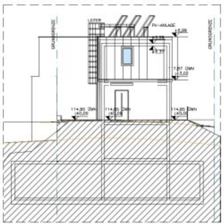

SCHNITT "C-C"
M1:100


ANSICHT SÜD-WEST
M1:100


ANSICHT SÜD-OST
M1:100


ANSICHT ZAUN POINTENGASSE M1:100


ANSICHT NORD-OST
M1:100


ANSICHT NORD-WEST
M1:100

LEGENDE

🟩	Stahlbeton
🟥	Mauerwerk
🟪	Wärmedämmung
🟧	Gipskarton
🟫	Gipskarton EI90
🟦	Stahl
—	Brandabschnittslinie
—	Grundgrenze
- -	Widmungslinie
—	Regenwasser
—	Schmutzwasser
—	Bezugsniveau
—	Neues Niveau

ABKÜRZUNGEN

AL	Architekturlichte
AR	Abstellraum
BIO	Biomüll
BL	Baulinie
DDB	Deckendurchbruch
ELT	Elektroverteilerschacht
ER	Einlagerungsraum
FDB	Fußbodendurchbruch
FOK	Fußbodenoberkante
FPH	Fertigparapethöhe
HT	Haustechnik
HZG	Heizungsverteiler
LR	Leerverrohrung
LÜ	Lüftung
OL	Oberlichte
RAR	Regenabfallrohr
STB	Stahlbeton
UK	Unterkante
VK	Vorderkante
WDB	Wanddurchbruch
WN	Wiener Null (+156,68 m über Adria)

Überkopfverglasungen und Verglasungen als Absturzsicherung werden als Verbund-Sicherheitsglas (VSG) ausgeführt. Glastüren und vollflächige Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion werden gem. OIB-RL 4 aus Einscheiben-Sicherheitsglas (ESG) ausgeführt.

Sämtlichen Aufenthaltsräume- ausgenommen bei Küchen oder Wohnküchen unmittelbar beim Kochbereich, sowie in Gängen die über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, werden gem. OIB-RL 2 mit unvernetzten Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Innenliegende Räume sind mech. Be- und Entlüftet.

±0,00= +114,85 ÜBER WIENER NULL

EINREICHPLAN

PARIE
A B C

NEUBAU
EINFAMILIENHAUS

1170 WIEN, POINTENGASSE 19
KG: 01401 Dornbach | GSTNR: 440/3 | EZ: 1046

PLANINHALT:
SCHNITTE, ANSICHTEN, BAUTEILLISTE

BAUBEHÖRDE:

BAUWERBER:
Kaasgraben Residenzen GmbH
Kurrentgasse 12/24, A-1010 Wien

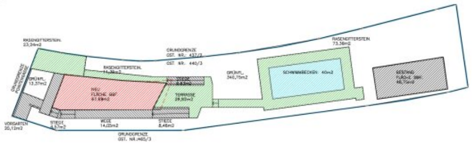
HAUS- & GRUNDEIGENTÜMER:
Kaasgraben Residenzen GmbH
Kurrentgasse 12/24, A-1010 Wien

PLANVERFASSER:
BBU101 ZT GmbH
Wilbrandtgasse 45/2, A-1180 WIEN
Tel: +43-699-19720715
Mail: unger@stephanunger.at

BAUFÜHRER:

DATUM:	08.2025	MASSTAB:	1:100	PLANNUMMER:	EI-02

BEBAUUNGSFLÄCHE
FLÄCHE VERSIEGELT
M1:200



LEGENDE:

- ▨ GEBÄUDE NEU
- ▨ GEBÄUDE BESTAND
- ▨ FLÄCHE VERSIEGELT
- ▨ FLÄCHE SCHWIMMBECKEN
- ▨ FLÄCHE RASENGITTERSTEIN

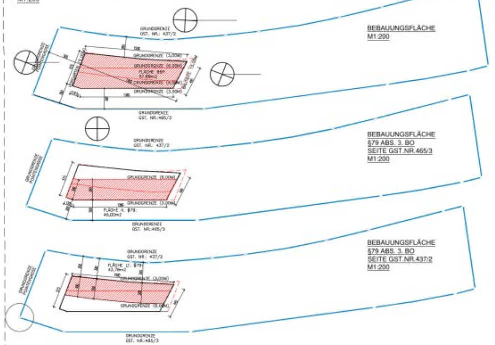
VERSIEGELTE FLÄCHENBERECHNUNG:

GST. NR.: 440/3	
GST FLÄCHE: 705m2	
NEUES GEBÄUDE:	67,69m2
MAX. VERSIEGELT FL.: (705m2-67,69m2)/3=	212,44m2
VERSIEGELT FL.:	142,80m2
RASENGITTERSTEIN:	137,98m2
GESAMT VERSIEGELT FL.: 142,80m2+(137,98m2/2)=211,79m2<<212,44m2	

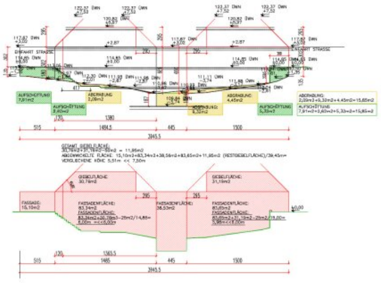
FLÄCHEN:

NEUES GEBÄUDE:	67,69m2
MAX. VERSIEGELT FL.: (705m2-67,69m2)/3=	212,44m2
BESTANDSGEBÄUDE:	48,75m2
SCHWIMMBECKEN:	40,00m2
VORGARTEN:	13,37m2
STIEGE:	4,57m2
WEGE:	14,05m2
STIEGE:	8,46m2
STIEGE:	11,38m2
GESAMT:	142,80m2
RASENGITTERSTEIN (50%):	
PKW STELLPLATZ:	23,24m2
WARTUNGSWEGE:	11,38m2
TERRASSE:	29,92m2
RAND SCHWIMMBECKEN:	73,36m2
GESAMT:	137,98m2

BEBAUUNGSFLÄCHE
BEBAUUNG LT §79 ABS. 3 BO
M1:200



FASSADENABWICKLUNG:
M1:200



LEGENDE

🟩	Stahlbeton
🟥	Mauerwerk
▨	Wärmedämmung
▨	Gipskarton
▨	Gipskarton EI90
▨	Stahl
- - -	Brandabschnittslinie
—	Grundgrenze
- - -	Widmungslinie
—	Regenwasser
- - -	Schmutzwasser
—	Bezugsniveau
—	Neues Niveau

ABKÜRZUNGEN

AL	Architekturlichte
AR	Abstellraum
BIO	Biomüll
BL	Baulinie
DDB	Deckendurchbruch
ELT	Elektroverteilerschacht
ER	Einlagerungsraum
FDB	Fußbodendurchbruch
FOK	Fußbodenoberkante
FPH	Fertigparapethöhe
HT	Haustechnik
HZG	Heizungsverteiler
LR	Leerverrohrung
LÜ	Lüftung
OL	Oberlichte
RAR	Regenabfallrohr
STB	Stahlbeton
UK	Unterkante
VK	Vorderkante
WDB	Wanddurchbruch
WN	Wiener Null (+156,68 m über Adria)

Überkopfverglasungen und Verglasungen als Absturzsicherung werden als Verbund-Sicherheitsglas (VSG) ausgeführt. Glastüren und vollflächige Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion werden gem. OIB-RL 4 aus Einscheiben-Sicherheitsglas (ESG) ausgeführt.

Sämtlichen Aufenthaltsräume- ausgenommen bei Küchen oder Wohnküchen unmittelbar beim Kochbereich, sowie in Gänge die über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, werden gem. OIB-RL 2 mit unvernetzten Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Innenliegende Räume sind mech. Be- und Entlüftet.

±0,00= +114,85 ÜBER WIENER NULL

EINREICHPLAN

PARIE
A B C

NEUBAU
EINFAMILIENHAUS

1170 WIEN, POINTENGASSE 19
KG: 01401 Dornbach | GSTNR: 440/3 | EZ: 1046

PLANINHALT:
FASSADENABWICKLUNG, BEBAUUNGSFLÄCHE,

BAUBEHÖRDE:

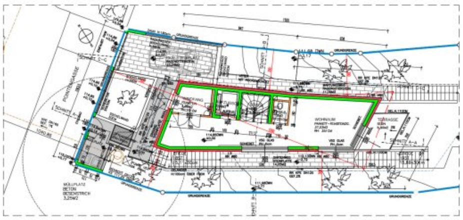
BAUWERBER:
Kaasgraben Residenzen GmbH
Kurrentgasse 12/24, A-1010 Wien

HAUS- & GRUNDEIGENTÜMER:
Kaasgraben Residenzen GmbH
Kurrentgasse 12/24, A-1010 Wien

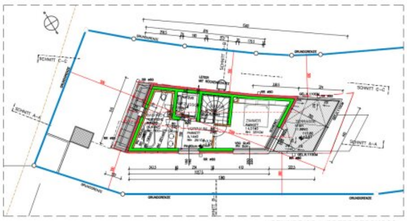
PLANVERFASSER:
BBU101 ZT GmbH
Wilbrandtgasse 45/2, A-1180 WIEN
Tel: +43-699-19720715
Mail: unger@stephanunger.at

BAUFÜHRER:

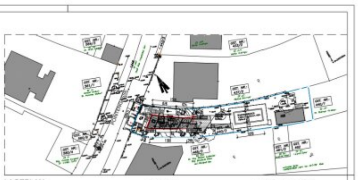
DATUM: 08.2025 | MASSTAB: 1: 200 | PLANNUMMER: EI-03



GRUNDRISS ERDGESCHOSS
M1:100



GRUNDRISS 1 .OBERDGESCHOSS
M1:100



LAGEPLAN
M1:500

FLÄCHENAUFSTELLUNG (GEM. ÖNORM B1800 UND OIB3)
NFL. UG 2: GEM. OIB3 KEINE AUFENTHALTSFLÄCHE
NFL. UG 1: 73.20m2
NFL EG: 74.04m2
NFL DG: 39.04m2
GESAMT NFL: 186.28m2

BEBAUTE FLÄCHE
BGFL. OHNE NEBENGEBÄUDE BGFL: 71.40m2
BGFL. MIT NEBENGEBÄUDE BGFL: 94.04m2

LEGENDE

🟩	Stahlbeton
🟥	Mauerwerk
🟪	Wärmedämmung
🟧	Gipskarton
🟫	Gipskarton EI90
🟦	Stahl
- - -	Brandabschnittslinie
—	Grundgrenze
- - -	Widmungslinie
- - -	Regenwasser
- - -	Schmutzwasser
—	Bezugsniveau
—	Neues Niveau

Überkopfverglasungen und Verglasungen als Absturzsicherung werden als Verbund-Sicherheitsglas (VSG) ausgeführt. Glastüren und vollflächige Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion werden gem. OIB-RL 4 aus Einscheiben-Sicherheitsglas (ESG) ausgeführt.

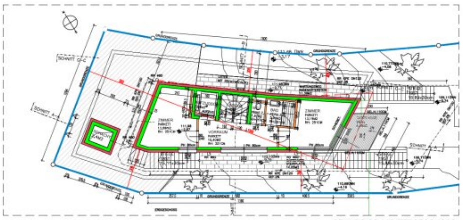
Sämtlichen Aufenthaltsräume- ausgenommen bei Küchen oder Wohnküchen unmittelbar beim Kochbereich, sowie in Gängen die über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, werden gem. OIB-RL 2 mit unvernetzten Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Innenliegende Räume sind mech. Be- und Entlüftet.

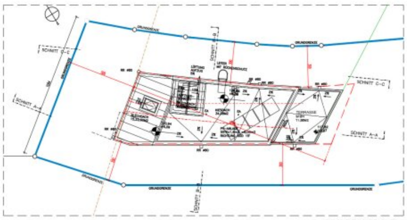
ABKÜRZUNGEN

AL	Architekturlichte
AR	Abstellraum
BIO	Biomüll
BL	Baulinie
DDB	Deckendurchbruch
ELT	Elektroverteilerschacht
ER	Einlagerungsraum
FDB	Fußbodendurchbruch
FOK	Fußbodenoberkante
FPH	Fertigparapethöhe
HT	Haustechnik
HZG	Heizungsverteiler
LR	Leerverrohrung
LÜ	Lüftung
OL	Oberlichte
RAR	Regenabfallrohr
STB	Stahlbeton
UK	Unterkante
VK	Vorderkante
WDB	Wanddurchbruch
WN	Wiener Null (+156,68 m über Adria)

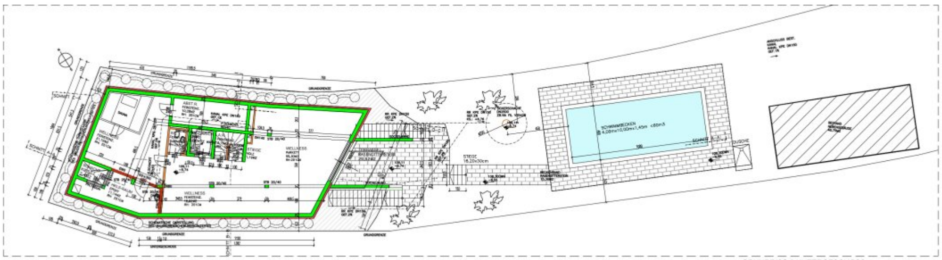
±0,00= +114,85 ÜBER WIENER NULL



GRUNDRISS 1.UNTERGESCHOSS
M1:100



DACHDRAUFSICHT
M1:100



GRUNDRISS 2.UNTERGESCHOSS
M1:100

EINREICHPLAN

PARIE
A B C

NEUBAU
EINFAMILIENHAUS

1170 WIEN, POINTENGASSE 19
KG: 01401 Dornbach | GSTNR: 440/3 | EZ: 1046

PLANINHALT:
GRUNDRISSE, DACHDRAUFSICHT, LAGEPLAN

BAUBEHÖRDE:

BAUWERBER:
Kaasgraben Residenzen GmbH
Kurrentgasse 12/24, A-1010 Wien

HAUS– & GRUNDEIGENTÜMER:
Kaasgraben Residenzen GmbH
Kurrentgasse 12/24, A-1010 Wien

PLANVERFASSER :
BBU101 ZT GmbH
Wilbrandtgasse 45/2, A-1180 WIEN

Tel: +43-699-19720715
Mail: unger@stephanunger.at

BAUFÜHRER:

DATUM: 08.2025
MASSTAB: 1: 100; 1: 250
PLANNUMMER: EI–01

Objektbeschreibung

Exklusives Neubauprojekt mit Pool & renoviertem Salettl in Grünruhelage

In begehrter Grünruhelage der **Pointengasse in 1170 Wien** entsteht auf einem ca. **705 m² großen Grundstück** ein hochwertiges Einfamilienhaus mit moderner Architektur, großzügigen Außenflächen und viel Privatsphäre.

Das durchdachte Raumkonzept erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet großzügige Wohn- und Schlafbereiche, mehrere Terrassen sowie einen **Wellnessbereich**. Große Fensterflächen und der direkte Bezug zum Garten schaffen ein helles und offenes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der **private Pool** im weitläufigen Garten, der gemeinsam mit den Terrassen einen außergewöhnlichen Rückzugsort im Grünen schafft.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein bestehendes **Salettl mit ca. 50 m²**, das im Zuge des Projekts renoviert wird. Mit zwei Zimmern, Duschbad, WC und Kaminofen eignet es sich ideal als **Gästehaus, Homeoffice, Personalbereich oder privater Rückzugsort**.

Der angebotene Kaufpreis versteht sich für die **schlüsselfertige Ausführung inklusive Pool und renoviertem Salettl**.

Highlights:

- privater Pool

- Wellnessbereich

- renoviertes Salettl mit ca. 50 m²

- 2 PKW-Stellplätze

- absolute Grünruhelage

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <750m
Apotheke <750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <750m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap