GARTENWOHNUNG IN DORNBACH | 97 m² SÜDGARTEN | 40 m² TERRASSE | SOFORTBEZUG | € 553.000



Objektnummer: 4356/631

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,12 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	97,00 m²
Kaufpreis:	553.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790



ezugsbereite Gartenwohnung n 1170 Wien

Großzügige Gartenwohnung in Dornbach

Kaufpreis
553.000 €

Wohnfläche	Zimmer	Etage	Terrasse	Garten
92,12 m²	**2,5**	**EG**	**39,89 m²**	**97,18 m²**

Highlights

- Großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer + vielseitiger Hobbyraum
- Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- Separates WC
- Zwei Abstellräume
- Parkettböden
- Klimaanlage vorbereitet
- 1 Stellplatz

Lage

Naturnahe Lage am nördlichen Rand von Dornbach im 17. Bezirk. Straßenbahnlinie 43 mit direkter Verbindung zum Gürtel und in die Wiener Innenstadt. Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten im Umfeld. Pötzleinsdorfer Schlosspark, Schwarzenbergpark, Stadtwanderwege und Marswiese bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren

Provision: 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

Betriebskosten netto: 203,70 € | Heizkosten netto: 115,15 € | HWB: 42,20 kWh/(m²·a) | fGEE: 0,77 | HWB-Klasse B | fGEE-Klasse A

Objektbeschreibung

WOHNEN IM GRÜNEN – GROSSZÜGIGE GARTENWOHNUNG MIT BESONDEREM WOHLFÜHLFAKTOR

Ein eigener Garten, eine weitläufige Sonnenterrasse und großzügiges Wohnen in einer der beliebten Grünlagen Wiens – diese attraktive Gartenwohnung in Dornbach vereint urbanen Wohnkomfort mit einem außergewöhnlichen Angebot an privaten Freiflächen.

Auf rund **92,12 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit 2,5 Zimmern, einer großzügigen Wohnküche und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das besondere Highlight: Die knapp **40 m² große Terrasse** ist gleich von drei Räumen aus zugänglich und führt direkt in den rund **97 m² großen, südseitig ausgerichteten Privatgarten**.

Hier genießen Sie entspannte Sonnenstunden, gemütliche Abende im Freien und das angenehme Gefühl, mitten in der Stadt Ihren ganz persönlichen Rückzugsort zu besitzen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und ist **sofort bezugsbereit**.

RAUMAUFTEILUNG – DURCHDACHT UND GROSSZÜGIG

Die Wohnung bietet eine attraktive Kombination aus geräumigen Wohnbereichen und praktischen Nebenräumen:

- Großzügige Wohnküche mit direktem Terrassenzugang
- Gemütliches Schlafzimmer mit Zugang ins Freie
- Vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit Terrassenzugang
- Geräumiger Garderobenbereich
- Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- Separates WC
- Zwei praktische Abstellräume

Hochwertig wirkende Parkettböden verleihen den Räumen eine wohnliche Atmosphäre. Eine

Klimaanlage ist bereits vorbereitet und kann bei Bedarf ergänzt werden.

EIN BESONDERES HIGHLIGHT – IHR EIGENER SÜDGARTEN

Die großzügigen Außenflächen machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Gartenliebhaber.

Terrasse: ca. 39,89 m²

Ob großzügige Outdoor-Lounge, gemütlicher Essbereich oder Platz zum Entspannen – die weitläufige Terrasse bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Privatgarten: ca. 97,18 m²

Der südseitige Garten schafft zusätzlichen Freiraum für Erholung, Gartenfreuden und gesellige Stunden unter freiem Himmel.

Durch den direkten Zugang von der Wohnküche, dem Schlafzimmer und dem Hobbyraum verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einem besonders angenehmen Wohnkonzept.

WOHNLAGE DORNBACH – NATUR GENIESSEN, STADT ERREICHEN

Die Wohnung liegt im nördlichen Bereich von Dornbach im 17. Wiener Gemeindebezirk und profitiert von der Nähe zu beliebten Naherholungsgebieten.

Der Schwarzenbergpark, der Pötzleinsdorfer Schlosspark, zahlreiche Stadtwanderwege sowie die Sport- und Freizeitangebote der Marswiese bieten hervorragende Möglichkeiten für Bewegung und Erholung.

Gleichzeitig stehen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten im Wohnumfeld zur Verfügung.

Die **Straßenbahnlinie 43** sorgt für eine gute öffentliche Verbindung zum Gürtel und in Richtung Wiener Innenstadt.

Eine attraktive Wohnlage für alle, die Naturverbundenheit und städtische Infrastruktur miteinander verbinden möchten.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

? Ca. 92,12 m² Wohnfläche

? 2,5 Zimmer mit flexiblem Raumkonzept

? Ca. 39,89 m² großzügige Sonnenterrasse

? Ca. 97,18 m² südseitiger Privatgarten

? Terrassenzugang von drei Räumen

? Großzügige Wohnküche

? Schlafzimmer und zusätzlicher Hobbyraum

? Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken

? Separates WC und zwei Abstellräume

? Parkettböden

? Klimaanlage vorbereitet

? Ein Stellplatz ausgewiesen

? Naturnahe Lage in Dornbach

? Sofort bezugsbereit

ECKDATEN UND KOSTEN

Kaufpreis: € 553.000,–

Tiefgaragenstellplatz: EUR 40.000,00,-

- Wohnfläche: ca. 92,12 m²
- Terrasse: ca. 39,89 m²
- Garten: ca. 97,18 m²
- Zimmer: 2,5
- Geschoß: Erdgeschoß
- Betriebskosten netto: € 203,70 / Monat

- Heizkosten netto: € 115,15 / Monat
- HWB: 42,20 kWh/m²a – Klasse B
- fGEE: 0,77 – Klasse A
- Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Die angeführten Kosten verstehen sich, soweit angegeben, als Nettobeträge. Weitere laufende Kosten sowie die Konditionen des Stellplatzes sind gesondert zu prüfen.

JETZT BESICHTIGUNGSTERMIN VEREINBAREN!

Diese Gartenwohnung bietet eine attraktive Gelegenheit, großzügigen Wohnkomfort mit außergewöhnlichen privaten Außenflächen in einer gefragten Wiener Grünlage zu verbinden.

Erleben Sie selbst, wie viel Lebensqualität ein eigener Garten mitten in Wien bieten kann.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Telefon: +43 664 3553 790

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. der zur Verfügung gestellten Unterlagen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

#Gartenwohnung #WienImmobilien #1170Wien #Dornbach #Hernals #WohnungKaufen #Eigentumswohnung #Gartenparadies #Privatgarten #Sonnenterrasse #WohnenImGrünen #ImmobilienWien #ImmobilienKaufen #RealGoodLiving #BrunoFranz

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap