

# Exklusive Gartenwohnung mit Terrasse in Dornbacher Grünlage



KAUF || Exklusive Gartenwohnung mit  
Terrasse in Dornbacher Grünlage



Ansprechpartner  
**Stephanie Zowa**

**Objektnummer: 6013/1239**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	25,84 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	645.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 664 30 699 80



Zimmer  
2



Bäder  
1



WC  
1



Freiflächen  
48 m<sup>2</sup>



Fläche  
60 m<sup>2</sup>



Kaufpreis  
645.000 €



Ansprechpartner  
Stephanie Zowa

stephanie.zowa@swisslife-select.at  
+43 664 3069980

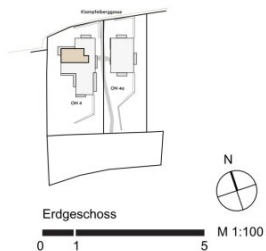
Verkaufsplan

Details Top 02, ON 4

- 60,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 1 Bäder
- 21,74 m<sup>2</sup> Terrasse
- 25,84 m<sup>2</sup> Garten

Eckdaten

01	Vorraum: 4,74 m <sup>2</sup>
02	WC: 2,20 m <sup>2</sup>
03	Wohnküche: 36,31 m <sup>2</sup>
04	Zimmer: 12,04 m <sup>2</sup>
05	Bad: 3,51 m <sup>2</sup>
06	AR: 1,68 m <sup>2</sup>
07	Terrasse: 21,74 m <sup>2</sup>
08	Garten: 25,84 m <sup>2</sup>



**BFA x KLK**  
Architekt DI Lutter ZT GmbH  
hello@bfaxklk.com  
bfaxklk.com



Die Raumhöhen, Maße, die Raum- und Wohnungsgrößen können u.A. aus technischen oder betrieblichen Gründen von diesem Plan abweichen. Insbesondere kann dieser Plan nicht für eine Erdbebenplanung oder für Arbeit nach Holz herangezogen werden. Es müssen hierfür die Normenbezüge genommen werden. Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

In einer der elegantesten Wohnlagen Wiens entsteht ein außergewöhnliches Wohnensemble für Menschen, die Ruhe, Architektur und Lebensqualität auf höchstem Niveau schätzen.

Eingebettet in das grüne Umfeld von Dornbach vereint dieses exklusive Neubauprojekt moderne Architektur mit der natürlichen Gelassenheit des Wienerwalds. Die Gebäude präsentieren sich in klarer, zeitloser Formensprache – geprägt von großzügigen Fensterflächen, ruhigen Fassaden und einer Architektur, die Licht, Raum und Natur harmonisch miteinander verbindet.

Die Eigentumswohnungen wurden mit besonderem Augenmerk auf Großzügigkeit und Privatsphäre konzipiert. Durchdachte Grundrisse, großzügige Raumhöhen und weitläufige Freiflächen schaffen Wohnräume, die gleichermaßen offen und geborgen wirken.

Ob private Gärten, elegante Balkone oder großzügige Dachterrassen – jede Wohnung eröffnet ihren eigenen Rückzugsort im Grünen und bietet ein Wohngefühl, das in dieser Form selten geworden ist.

Hochwertige Materialien, fein abgestimmte Oberflächen und modernste Haustechnik unterstreichen den exklusiven Charakter des Projekts. Fußbodenheizung und sanfte Deckenkühlung sorgen über Betonkernaktivierung ganzjährig für ein angenehmes Raumklima, während intelligente Steuerungssysteme Komfort und Sicherheit vereinen.

Das Ergebnis ist ein Wohnkonzept für Menschen, die bewusst leben – und bewusst wohnen.

## Architektur & Wohnqualität

Die Architektur folgt einem klaren Prinzip:

Reduktion auf das Wesentliche – kombiniert mit höchster Qualität in der Ausführung.

Großzügige Fensterflächen holen das umliegende Grün in den Wohnraum und lassen Innen- und Außenbereiche ineinanderfließen. Die eleganten Fassaden wirken ruhig und zeitlos, während die Wohnungen durch hohe Räume und offene Grundrisse eine außergewöhnliche räumliche Großzügigkeit entfalten.

## Ausstattung auf gehobenem Niveau

Die Ausstattung des Projekts spricht eine klare Sprache – hochwertig, zeitlos und auf

Langlebigkeit ausgelegt.

Highlights:

- edles Eichenparkett – auf Wunsch auch im Fischgrätmuster
- großzügige Raumhöhen von ca. 2,55 bis 2,75 m
- hochwertige Badezimmer mit Walk-in-Duschen und Designarmaturen
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung über Betonkernaktivierung
- Smart-Home-System für Licht, Klima und Sicherheit
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- außenliegende Raffstores für optimalen Sonnenschutz
- großzügige private Freiflächen
- Tiefgarage mit E-Ladestationen

## **Lage – Dornbach**

Dornbach zählt seit Jahrzehnten zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens.

Hier verbinden sich historische Villen, Weinberge und der Wienerwald zu einer Wohnqualität, die Ruhe und Urbanität auf einzigartige Weise vereint. Spaziergänge im Grünen, Sportmöglichkeiten und charmante Nahversorger prägen das Umfeld ebenso wie die schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Die Straßenbahnlinie 43 bringt Sie in kurzer Zeit direkt ins Zentrum – während vor Ihrer Haustür bereits der Wienerwald beginnt.

*Ein Ort für Menschen, die nicht zwischen Natur und Stadt wählen möchten – sondern beides selbstverständlich erwarten.*

In Kooperation mit IMMCON GmbH Immobilien Consulting

Diese hochwertige Gartenwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine großzügige Freifläche, die das Wohnen ins Freie erweitert.

Der einladende Vorraum führt in den zentralen Wohnbereich der Wohnung.

Die Wohnküche wurde großzügig gestaltet und bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Eigengarten, der zusätzlichen Freiraum bietet und einen privaten Rückzugsort im Grünen schafft.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung und liegt angenehm ruhig.

Das moderne Badezimmer ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und verfügt über eine großzügige Dusche.

Diese Wohnung vereint rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer attraktiven Außenfläche und bietet damit ein harmonisches Wohnkonzept.

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap