

Dornbach im Wienerwald

# Ihr Juwel im Wienerwald

Objektnummer: 20253441005



KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 331,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 959 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Auf einen Blick

|              |                           |             |   |
|--------------|---------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 20253441005               | Kaufpreis   | 1.090.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 331,17 m <sup>2</sup> | Haus        | Landhaus  |
| Dachform     | Walmdach                  | Provision   | 3% zzgl. UST  |
| Zimmer       | 7                         | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 6                         | Nutzfläche  | ca. 116 m <sup>2</sup>  |
| Badezimmer   | 2                         | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |
| Stellplatz   | 4 x Garage                |             |   |

Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Gas            |



Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Die Immobilie





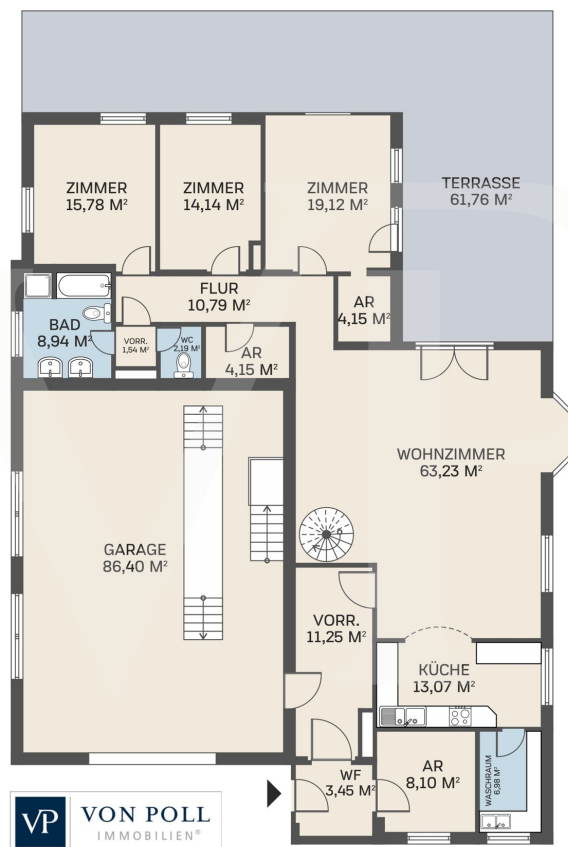
Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

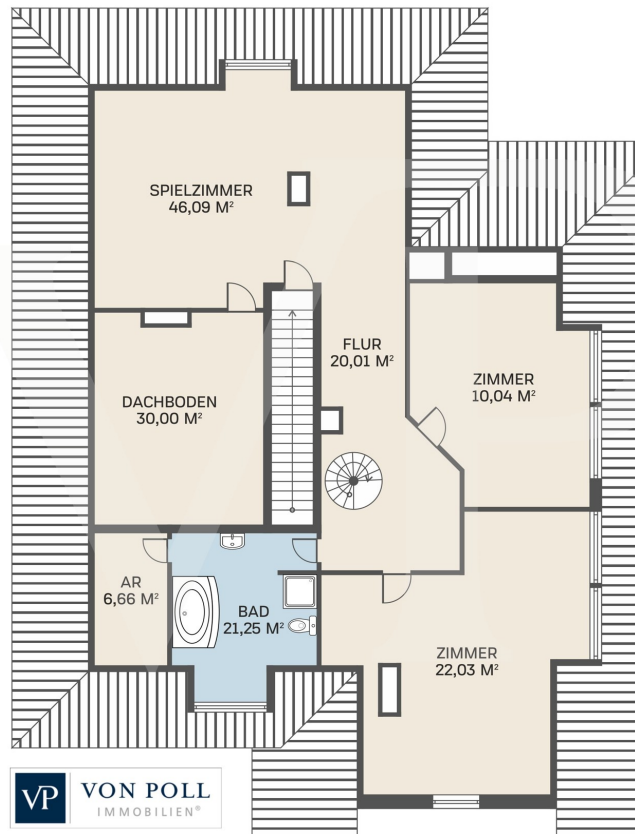
## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Ein erster Eindruck

Wenn Sie auf der Suche nach einem außergewöhnlichen Juwel vor den Toren Wiens für Ihre Familie sind, so werden Sie hier fündig. Besonders das Reetdach und die liebevollen Details verleihen dieser Liegenschaft den ganz besonderen Charme. Das Landhaus bietet schier unzählbare Optionen zur Verwirklichung Ihrer Träume. Im Erdgeschoß erwartet Sie das Herzstück des Hauses mit einem mehr als 60 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer, ca. 3 m hohen vertäfelten Holzdecken und einem großen Kachelofen für gemütliche Stunden. Hier haben Sie direkten Zugang zum Rosengarten und der überdachten Terrasse. Gleich angrenzend befindet sich die offene Küche mit praktischem Hauswirtschaftsraum. Vom repräsentativen Wohnzimmer aus befinden sich abgetrennt die Schlafbereiche der unteren Ebene. Diese sind auch Richtung Südwesten ausgerichtet und bieten fast ganztägig viel Licht und Gemütlichkeit. Es stehen drei separate Räume zur Verfügung, welche sich ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Bibliothek nutzen lassen. Ein Bad, separates WC und eine Ankleide runden das Raumangebot in diesem Trakt ab. In das Obergeschoß gelangen Sie über eine Wendeltreppe aus dem Wohnzimmer, oder über eine zweite breite Treppe aus der Garage des Hauses. Aktuell bieten sich hier zwei große Schlafzimmer (ca. 27 m<sup>2</sup> + 32 m<sup>2</sup>) mit einem großen Wannenbad. Bei einem weiteren Zimmer können Sie Ihrer Phantasie freien Lauf lassen. Entweder als zweites Wohnzimmer, ein Sportzimmer oder eine Aufteilung in weitere Schlafzimmer sind möglich. Aktuell ist ein Teil des Obergeschosses nicht ausgebaut und wird als Abstellraum genutzt. Hier würde sich auch weitere Wohnraum schaffen lassen. Die Garage bietet auf einer Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> nicht nur Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch noch Stauraum und eine Grube für Reparaturen. Eine Teilung in zwei separate Einheiten ist mit geringem Aufwand möglich und würde dann auch zwei Eingänge beinhalten. Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieses Juwels inspirieren. Vorab senden wir Ihnen gerne auch schon für einen ersten Eindruck unsere 360 Grad Tour.

Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Alles zum Standort

Inmitten des Wienerwaldes genießen Sie die Ruhe und den herrlichen Fernblick auf die umliegenden Wälder. Die Nachbarliegenschaft ist aktuell unverbaubar. Die erhöhte Lage bietet ganzjährig viel Sonne und wohlige Temperaturen. Die Anbindung nach Wien und zum Flughafen könnte über die A21 nicht besser sein. In ca. 30 Minuten erreichen Sie den 1. Bezirk oder den Flughafen. Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Ärzte erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Die Buslinie 252 bringt Sie nach Breitenfurt wo Sie Anschluss nach Wien haben.

Objektnummer: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)