

Dornbach im Wienerwald

# Ihr Juwel im Wienerwald

*Número da propriedade: 20253441005*



PREÇO DE COMPRA: 985.000 EUR • ÁREA: ca. 331,17 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 959 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 20253441005               |
| Área                   | ca. 331,17 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de quadril        |
| Quartos                | 7                         |
| Quartos                | 6                         |
| Casas de banho         | 2                         |
| Tipo de estacionamento | 4 x Garagem               |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 985.000 EUR                                                                 |
| Comissão para arrendatários | 3% zzgl. UST                                                                |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Área útil                   | ca. 116 m <sup>2</sup>                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Dados energéticos

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Aquecimento             | Gás                 |
| Certificado energético  | N/A                 |

Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## O imóvel



Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## O imóvel



Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## O imóvel



Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## O imóvel



Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## O imóvel



Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## O imóvel



Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## O imóvel



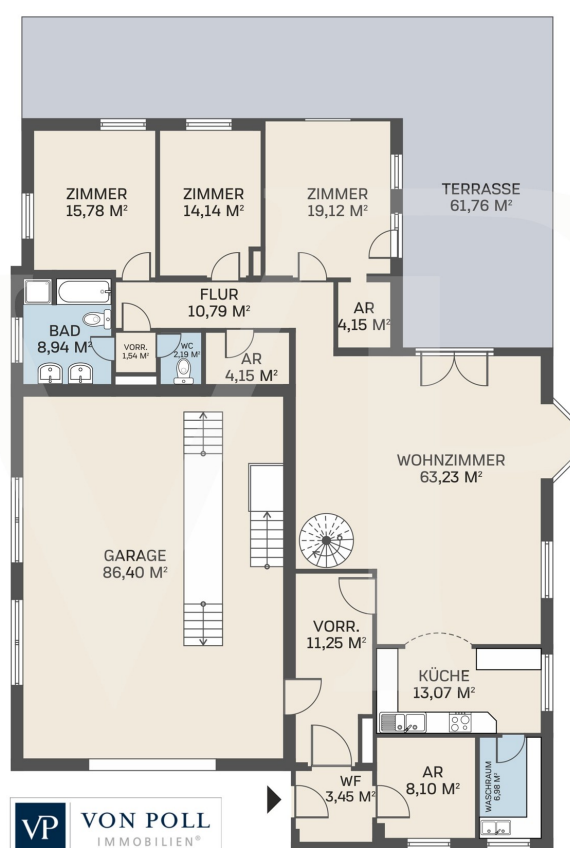
Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

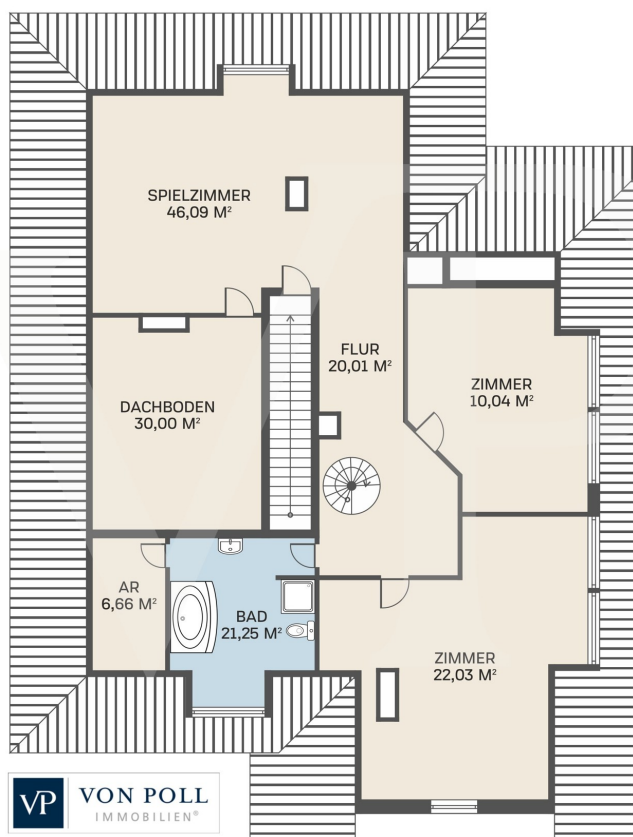
## O imóvel



Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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