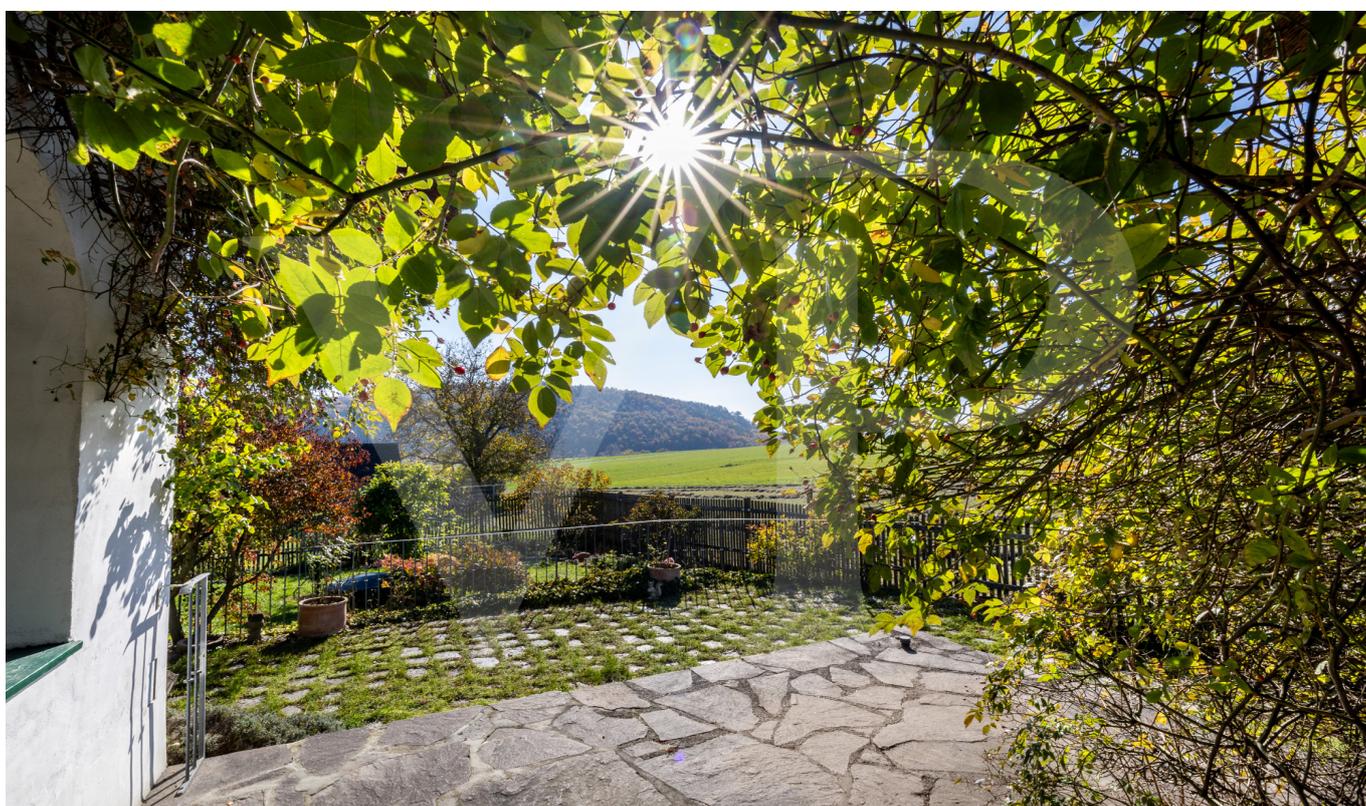


Dornbach im Wienerwald

# Ihr Juwel im Wienerwald

*CODE DU BIEN: 20253441005*



**PRIX D'ACHAT: 985.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 331,17 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 959 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20253441005
Surface habitable	ca. 331,17 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Place de stationnement	4 x Garage

Prix d'achat	985.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	3% zzgl. UST
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 116 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

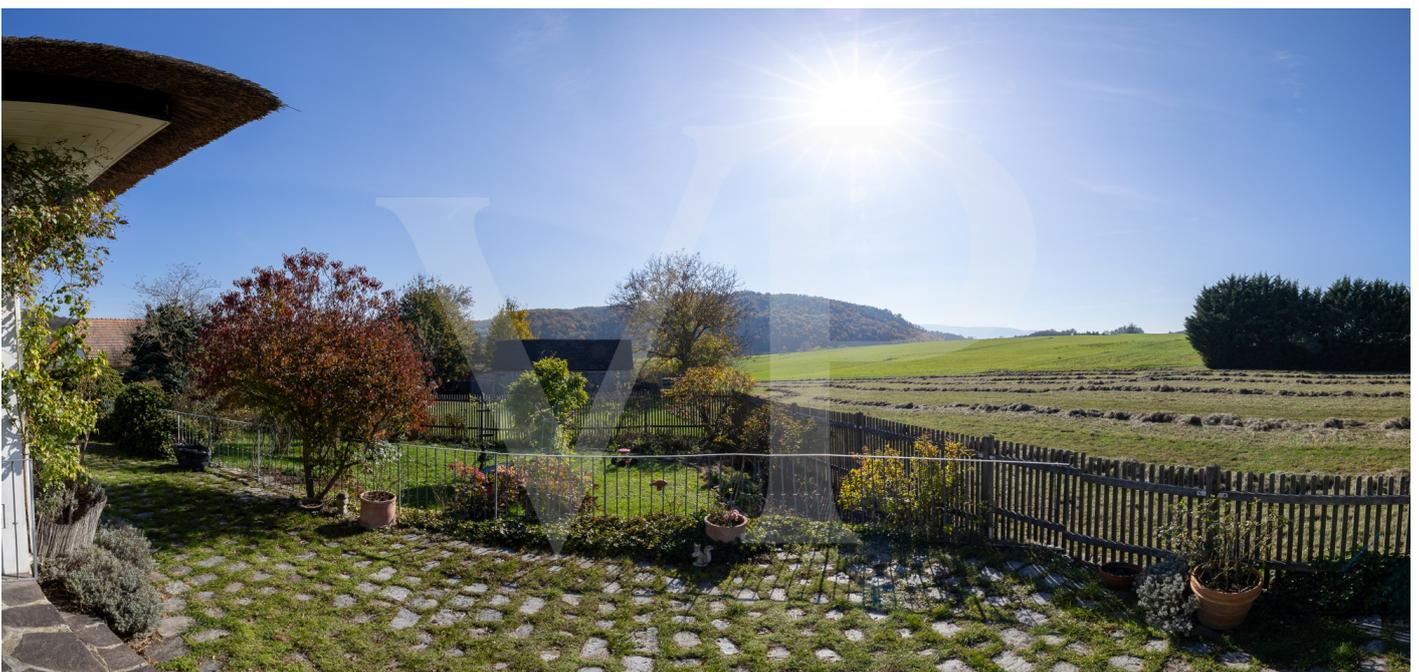
CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

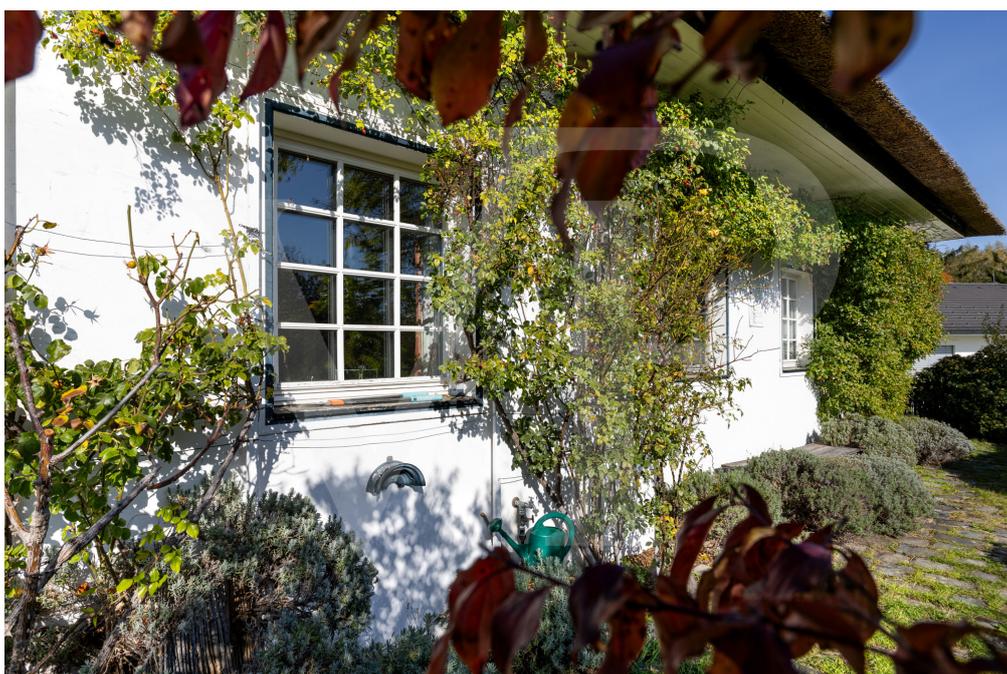
CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## La propriété



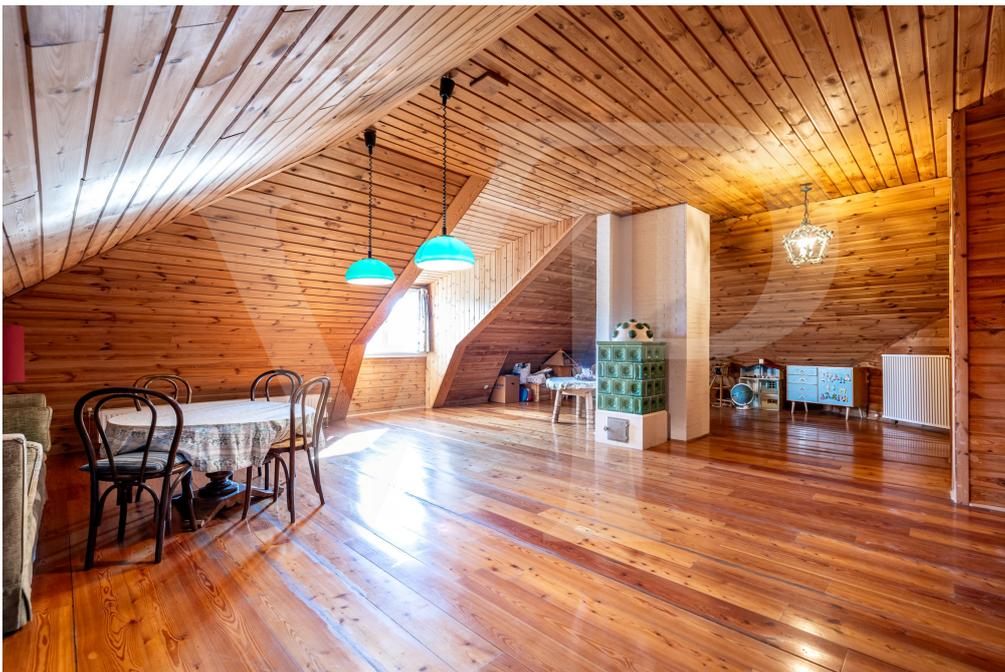
CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## La propriété



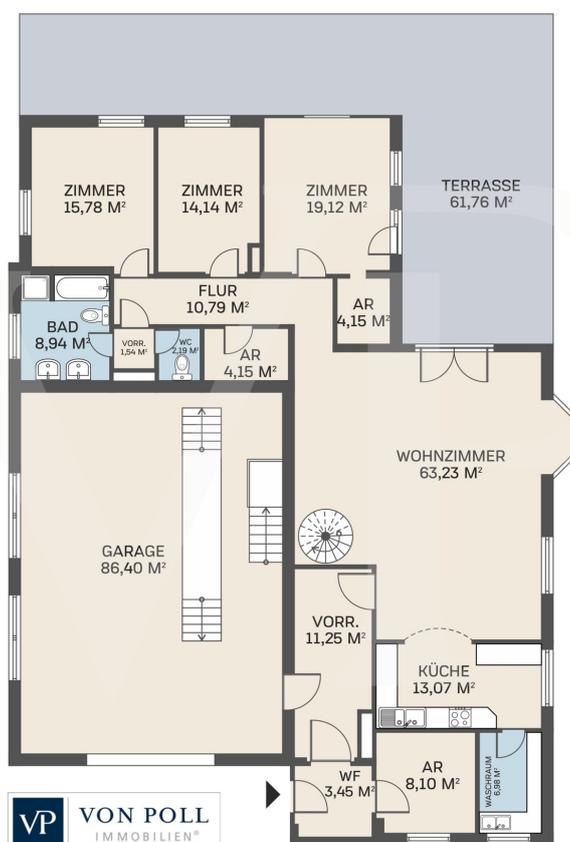
CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

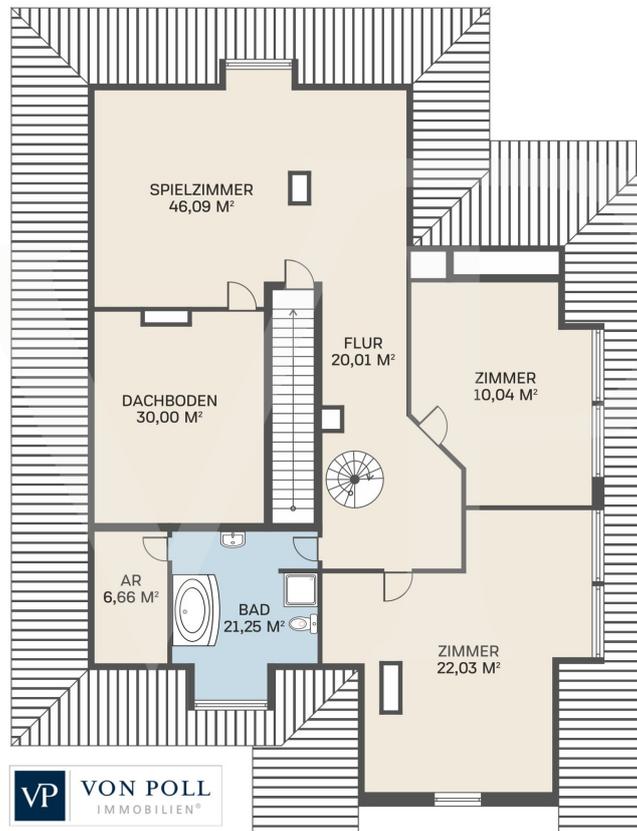
## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 20253441005 - 2392 Dornbach im Wienerwald

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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