

## 360 TOUR // GENERALSANIERTES EINFAMILIENHAUS IN DORNBACH MIT UNVERBAUBAREM WIEN-BLICK



image

**Objektnummer: 18452**

Eine Immobilie von **KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	139,00
<b>Kaufpreis:</b>	1.850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.  
Franz Josefs Kai 33 /6  
1010 Wien

T +43-1533326913  
H +43-69911804004



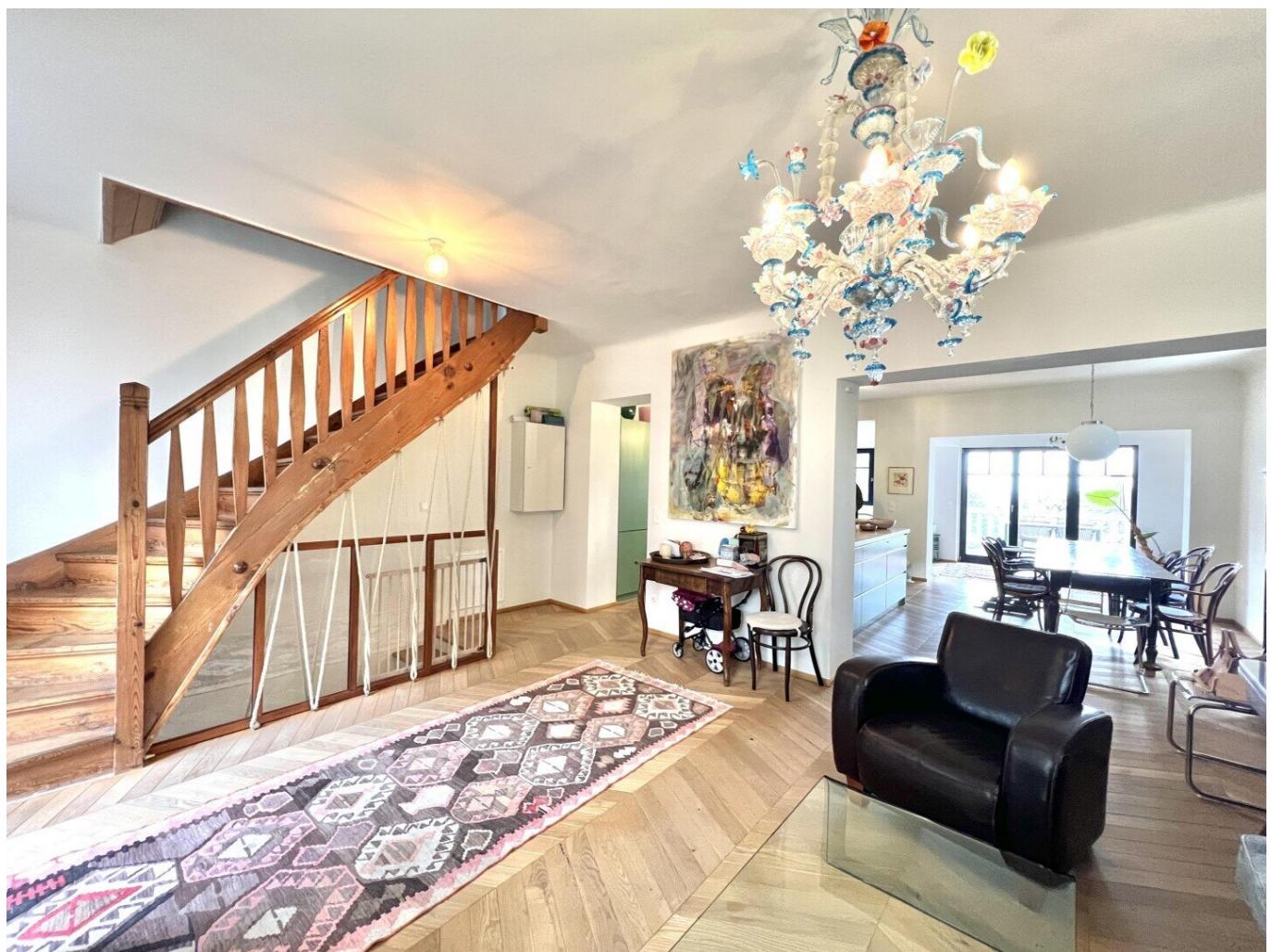
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







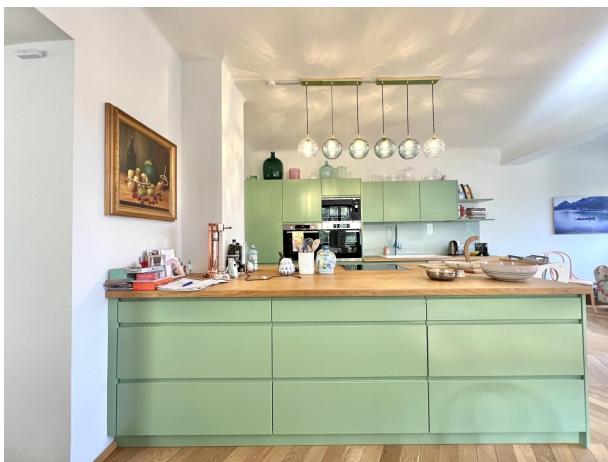












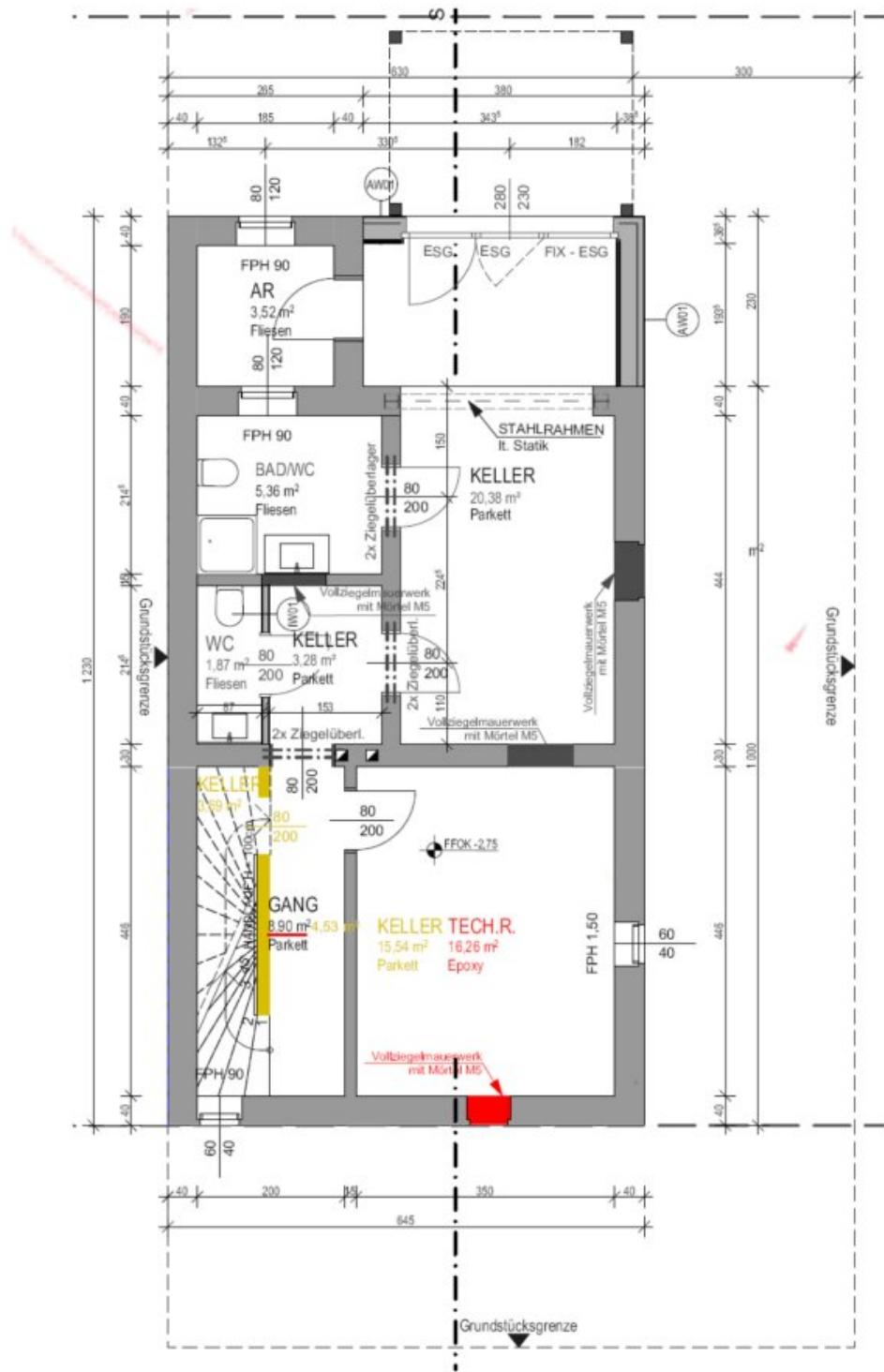




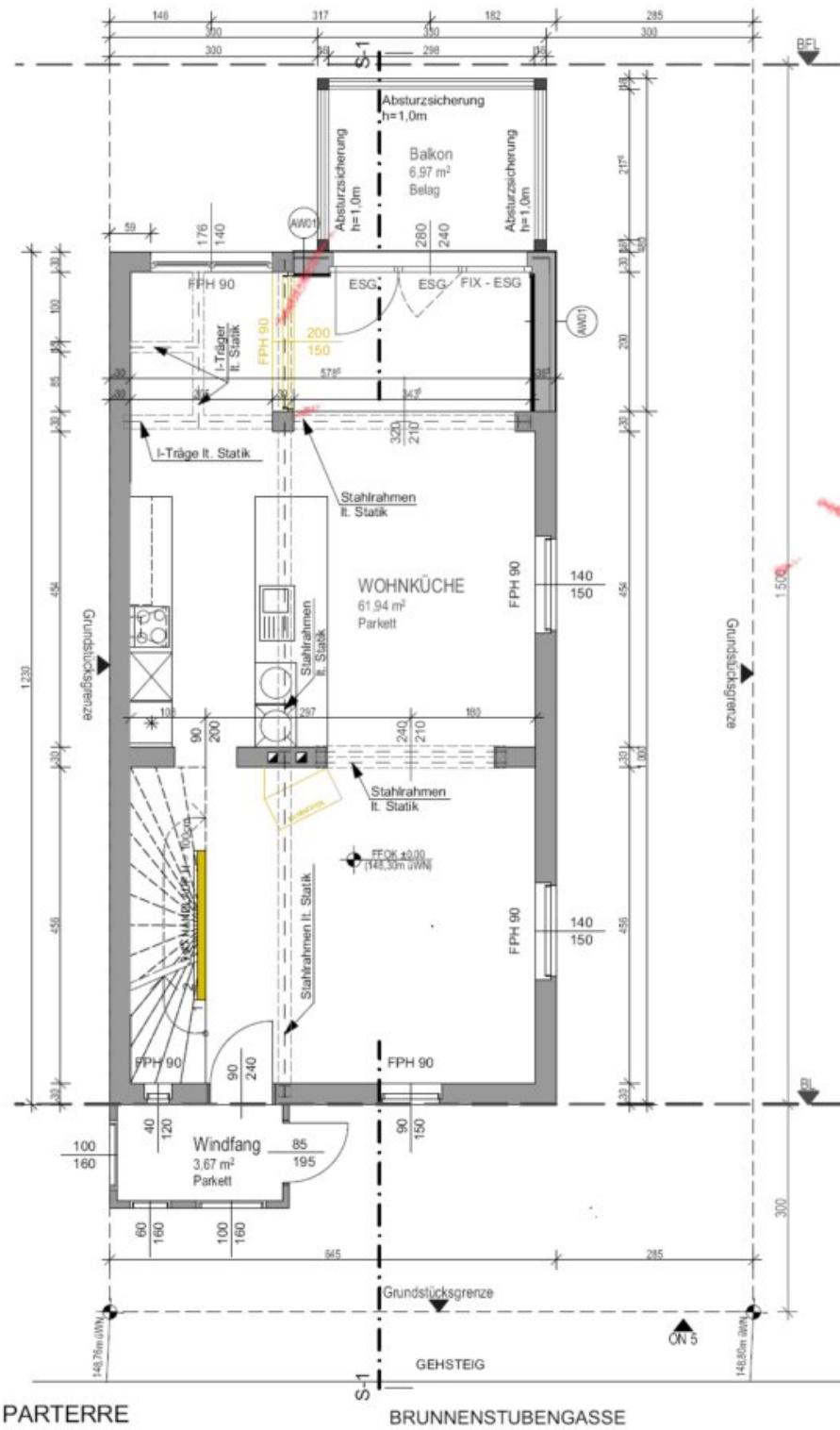


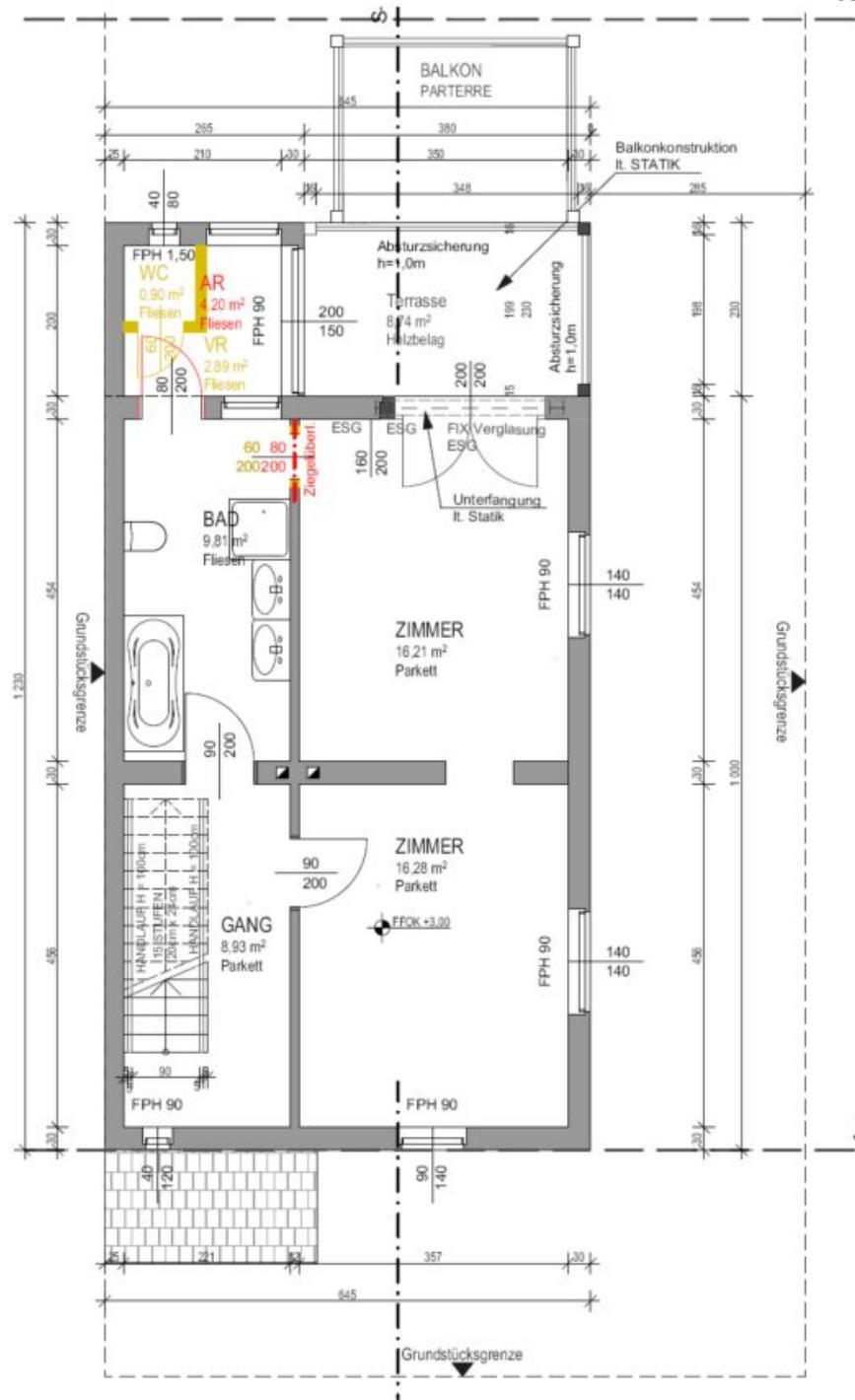




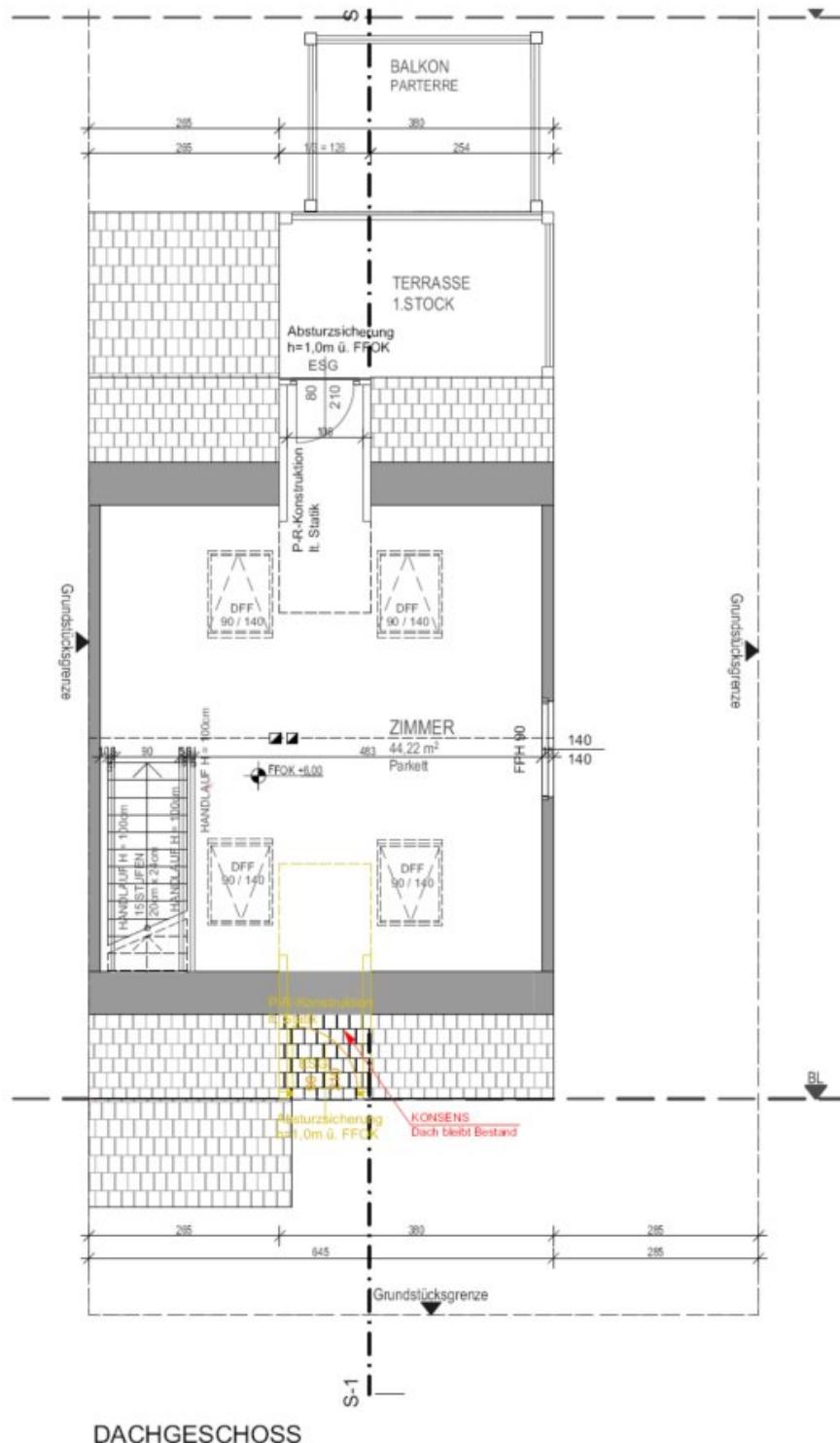


## KELLERGESCHOSS





## 1. STOCK



## Objektbeschreibung

### LUXUS-EINFAMILIENHAUS IN DORNBACH

Dieses in bester Lage Dornbach gelegene Einfamilienhaus mit einzigartigem unverbaubarem Wienblick und einer Gesamtwohnfläche von ca. 220m<sup>2</sup> verteilt sich auf 3 Ebenen mit folgender

Raumaufteilung:

Gartengeschoß (ca. 66m<sup>2</sup>)

Vorraum (4m<sup>2</sup>) mit großen Esszimmer und Wohnzimmer (ca. 62m<sup>2</sup>) mit offener Küche und großer Terrasse (7m<sup>2</sup>) in den nach Süd-Osten ausgerichteten Garten.

Obergeschoß (ca. 55m<sup>2</sup>)

Vorraum, zwei Schlafzimmer (ca. 16,28 & 16,21m<sup>2</sup>), eines mit Ausgang auf die 8m<sup>2</sup> große Terrasse, begehbarer 4m<sup>2</sup> Garderobe, 10m<sup>2</sup> großes Badezimmer mit Wanne und Dusche & WC

Dachgeschoss (ca. 44m<sup>2</sup>)

44m<sup>2</sup> großes Dachzimmer

Untergeschoß (ca. 55m<sup>2</sup>)

Wohn/Schlafzimmer (20m<sup>2</sup>) mit anschließendem Duschbad mit WC (5m<sup>2</sup>), separates Gäste WC, Weinkeller/Speis, sowie großer Wirtschafts-und Technikraum (15m<sup>2</sup>)

Ausstattung:

- Generalsanierung 2020
- Parkettboden bzw. Fliesen
- Luxus Einbauküche
- Terrasse
- Fußbodenheizung (Gas)
- Kabel- & Satelliten-TV, Internetanschluß
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner- Anschluss
- Untergeschoss mit Wohnraum bzw. im Fitnessraum/Spielzimmer
- unverbaubarer Fernblick
- Balkon: 7m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: 8m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 300 m<sup>2</sup>

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ74N>



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## LUXURY SINGLE-FAMILY HOUSE IN DORNBACH

This single-family house, located in a prime location in Dornbach, offers a unique, unobstructed view of Vienna and a total living area of ??approximately 220m<sup>2</sup>. It is spread over three levels with the following layout:

Garden level (approx. 66m<sup>2</sup>)

Entrance hall (4m<sup>2</sup>), large living and dining room (62m<sup>2</sup>), access to a south east facing terrace overlooking the rear garden

Upper floor (approx. 55m<sup>2</sup>)

Entrance hall, two bedrooms (approx. 16.28m<sup>2</sup> & 16.21m<sup>2</sup>), one with access to the 8m<sup>2</sup> terrace, walk in wardrobe (4m<sup>2</sup> ), 10m<sup>2</sup> bathroom with tub, shower, and toilet

Attic (approx. 44m<sup>2</sup>)

44m<sup>2</sup> attic room

Lower floor (approx. 55m<sup>2</sup>)

Living room/bedroom (20m<sup>2</sup>) with en-suite bathroom including toilet, separate guest toilet, wine cellar/pantry as well as large utility/storage room (15m<sup>2</sup>)

### Features:

- Completely renovated in 2020
- Parquet flooring or tiles
- Luxury fitted kitchen
- Terrace
- Underfloor heating (gas)
- Cable and satellite TV, internet connection
- Utility room with washer and dryer connection
- Lower floor with living room or fitness room/playroom
- Unobstructed panoramic view
- Balcony: 7m<sup>2</sup>
- Roof terrace: 8m<sup>2</sup>
- Garden: approx. 300m<sup>2</sup>

360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/fullscreen/id/VZ74N>

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN