

**Besser gehts nicht! Top Penthouse in Best- und Ruhelage!  
Lift direkt in die Wohnung + Gigantische Terrasse + Hohe  
Räume und viel Licht + Blick ins Grüne und in die Ferne +  
Garagenplatz!**



**Objektnummer: 282041**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

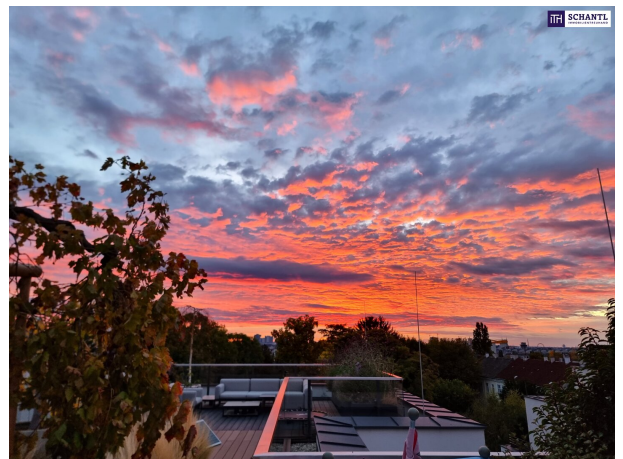
Adresse	Döblinger Hauptstraße
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	268,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	356,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	9,86 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	3.700.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	10.393,26 €
Betriebskosten:	662,65 €
USt.:	66,88 €
Provisionsangabe:	

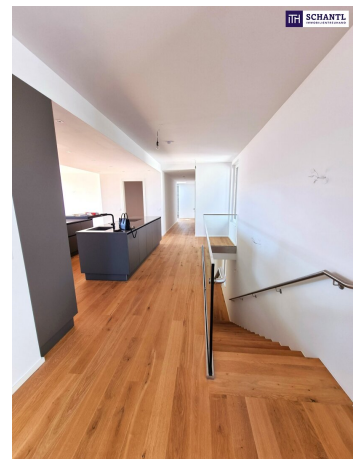
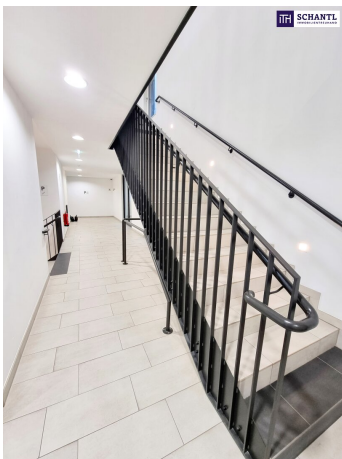
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

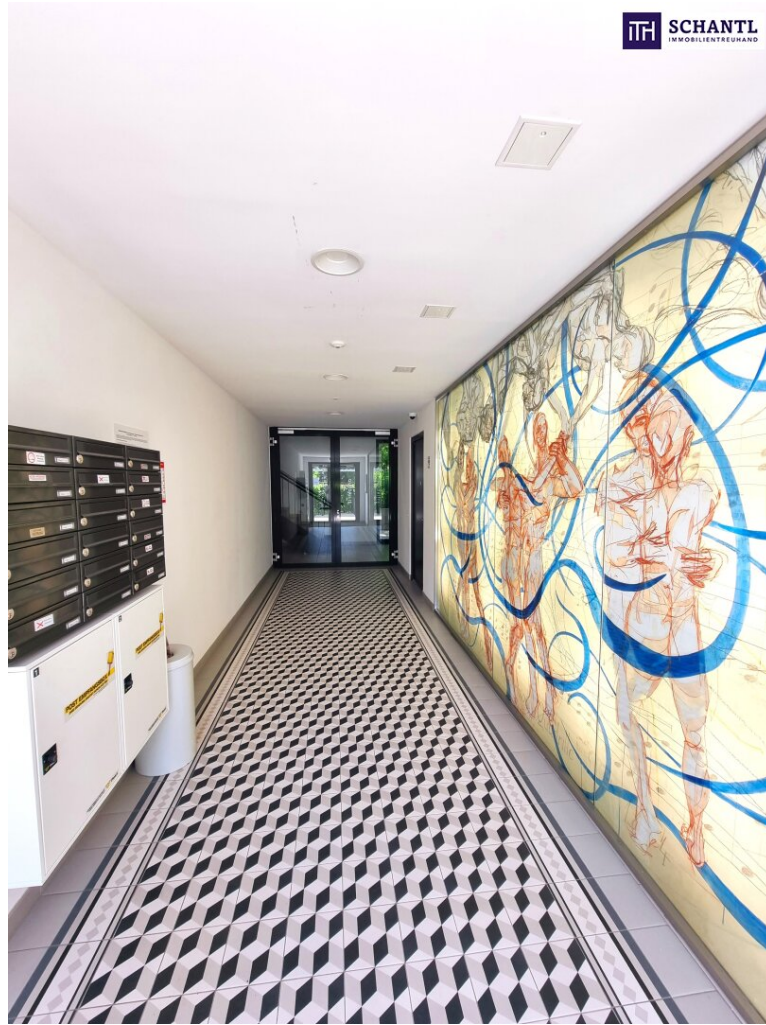
## Ihr Ansprechpartner

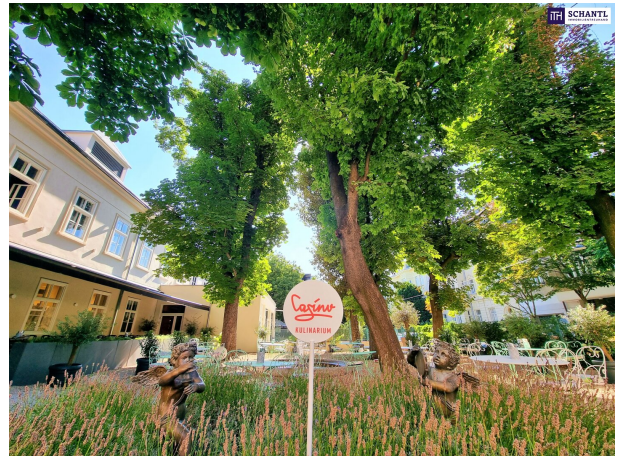


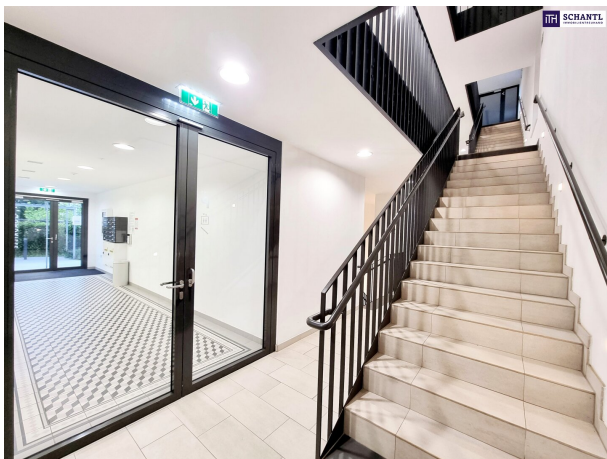






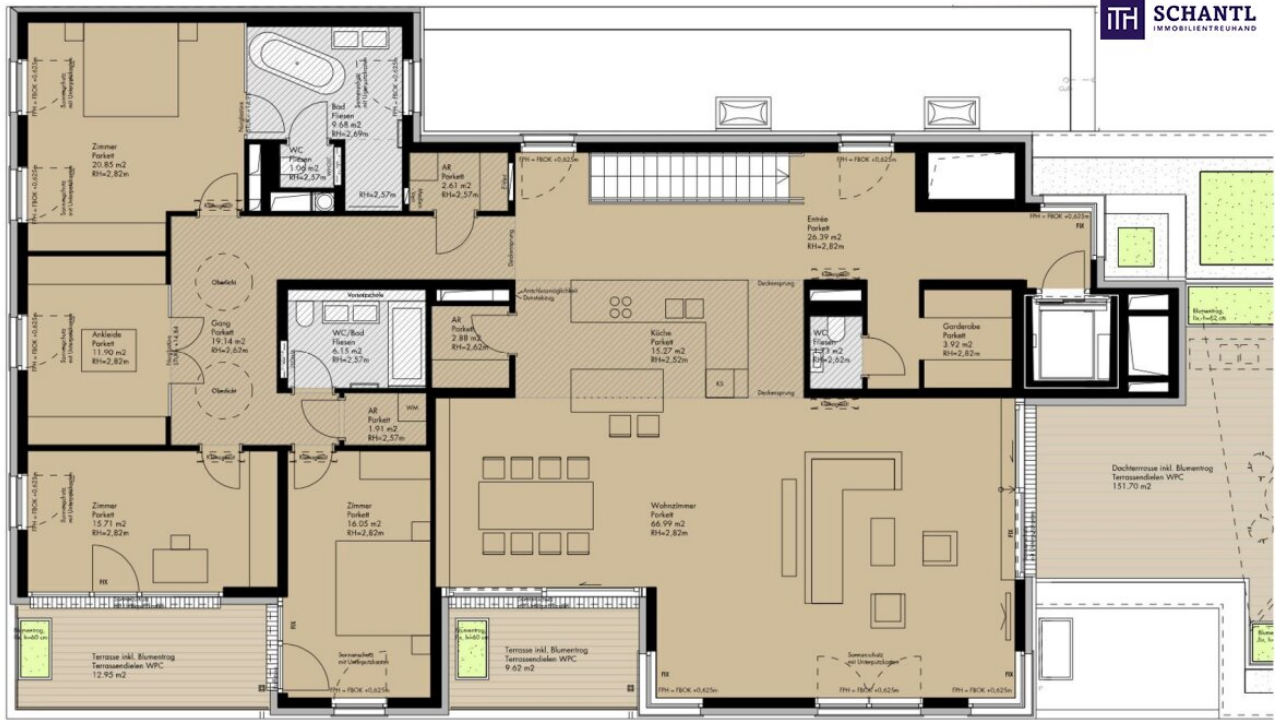












4. OG

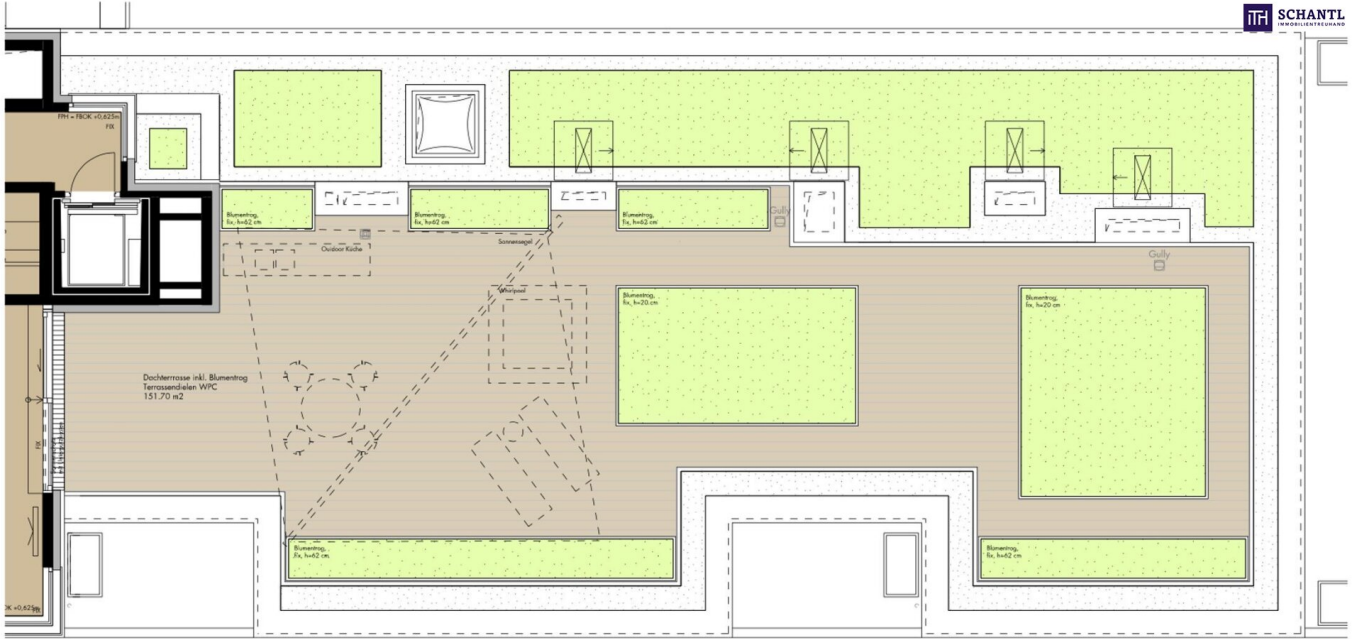


3. OG

■ lichte Raumhöhe = 2.60m (+/- 3cm) 3.OG  
■ lichte Raumhöhe = 2.82m (+/- 3cm) 4.OG

■ lichte Raumhöhe variiert, siehe Plan





## Objektbeschreibung

**Besser gehts nicht! Top Penthouse in Best- und Ruhelage! Mit dem Lift direkt in die Wohnung + Gigantische Terrasse + Hohe Räume und viel Licht + Blick ins Grüne und in die Ferne + Garagenplatz!**

Hier werden Investoren-Träume wahr! Befristet vermietet - TOP Anlage in eine Luxus-Immobilie mit Wertsteigerung!

### Highlights:

- + Keine Schrägen
- + Echtes Penthouse mit extra großen Fenstern und Terrassentüren
- + Ungewöhnlich hohe Räume für eine Wohnung im Dachgeschoss - ca. 2,8m
- + Gigantische Traumterrasse mit Fernblick, Whirlpool, Sonnensegel, gärtnerisch gestaltetem Dachgarten uvm.
- + Hauseigene Tiefgarage
- + Mit dem Lift (Code) direkt in das Penthouse
- + Viel Privatsphäre
- + Klimageräte / Fußbodenheizung und Kühlung / Außenjalousien

Diese grandiose Neubauwohnung ist aktuell 10 Jahre vermietet bis 31.10.2031! Investieren Sie hier in eine Luxusimmobilie mit Wertsteigerungspotential, einer perfekten Infrastruktur und Mikrolage!

Dieses Penthouse wird Sie begeistern und teilt sich auf der 2.Wohnebene in einen super hellen und geräumigen Vorraum mit Blick auf den DC Tower und eine atemberaubende Skyline, eine super praktische und leicht abgeteilte Garderobe mit Einbauschränken, ein Gäste-WC mit Handwaschbecken, einen riesigen Wohn-Essbereich mit überkomplett ausgestatteter Designer-Küche und Zugang zu 2 Terrassen - einer kuscheligen ca. 10m<sup>2</sup> großen Frühstücksterrasse sowie der ca. 160m<sup>2</sup> großen Hauptterrasse -, 3 praktische Abstellräume und im hinteren Bereich in ein Master-Bedroom mit angeschlossenen

Badezimmer, welches Ihr Herz höher schlagen lässt - es erwarten Sie eine frei stehende Badewanne, eine super große Walk-In Dusche, ein 2.WC und ein Blick auf die Skyline -, einen Schrankraum der Extraklasse, 2 weitere Schlafzimmer mit Zugang zu einer weiteren Terrasse sowie ein 2.Badezimmer mit Badewanne und 3.WC.

Lassen Sie sich durch das hofseitigen Fenster im Master-Bad von der Sonne wachküssen, lassen Sie sich vom Blick auf die Sterne durch die Dachverglasung verzaubern und genießen Sie den Sonnenuntergang auf einer der 3 Terrassen.

Auf die 1.Wohnebene gelangen Sie ganz normal über das Stiegenhaus und teilt sich diese Ebene in einen großen Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein 4.WC, ein 3.Badezimmer mit Badewanne und Fenster mit Blick in den grünen Innenhof und ein sehr geräumiges Gästezimmer/Arbeitszimmer. Hier haben Sie eine 2.Küche und wird der Bereich als Kombination aus Office und Gästezimmer verwendet.

Wohnfläche: ca. 268,57m<sup>2</sup> + 3 Terrassen: ca. 175m<sup>2</sup> + Großes Kellerabteil: ca. 9,86m<sup>2</sup> + Wohlfühlfaktor

Kaufpreis: € 3.700.000.-

Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage

Bezug: befristet vermietet bis 31.10.2031

**Infos zur aktuellen Miete auf Anfrage!**

Worauf warten Sie noch? So ein Schmuckstück werden Sie nicht oft finden...

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap