

**Luxus-Penthouse mit 268 m² Wohnfläche & 174 m²
Terrassen – Premium-Investment bis 2031 vermietet**



Objektnummer: 343

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Döblinger Hauptstraße 78
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	268,57 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	12
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	9,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	4.019.700,00 €
Betriebskosten:	1.040,30 €
USt.:	104,03 €

Ihr Ansprechpartner

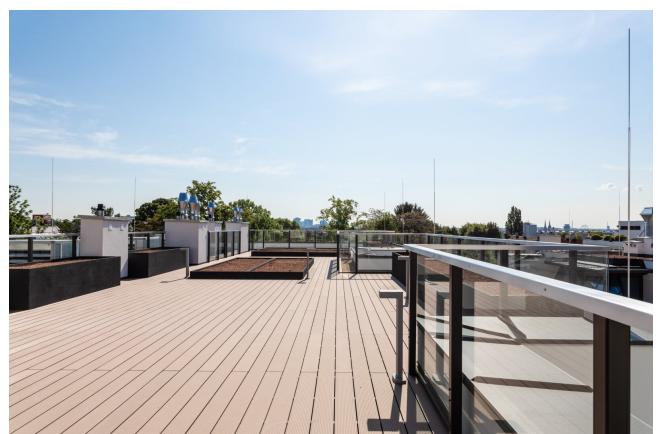
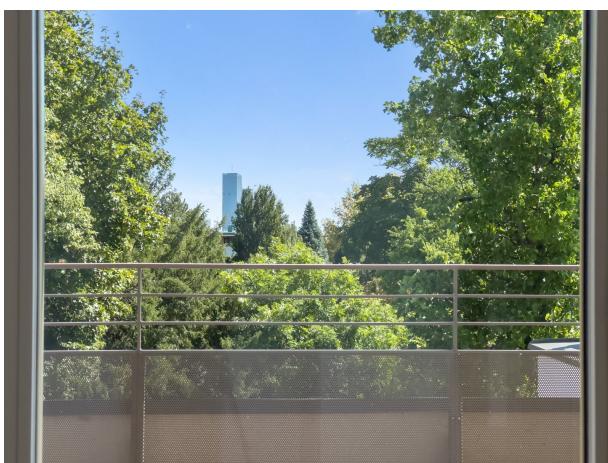


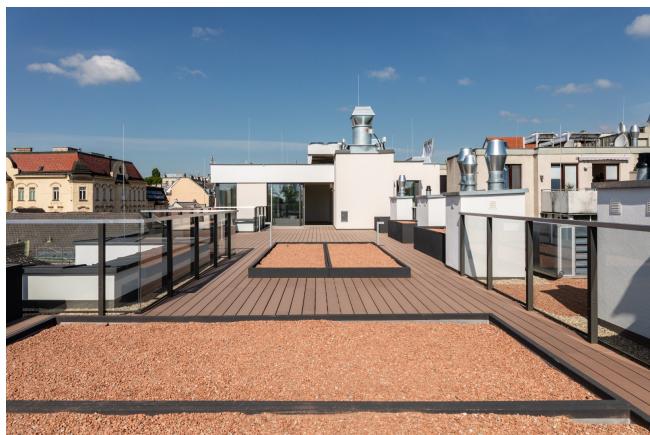
Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

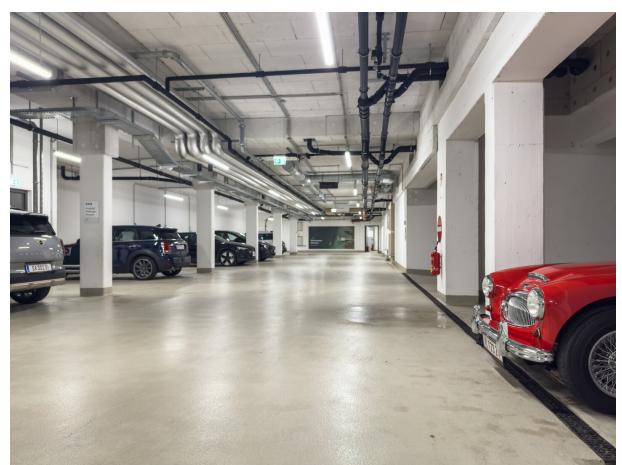
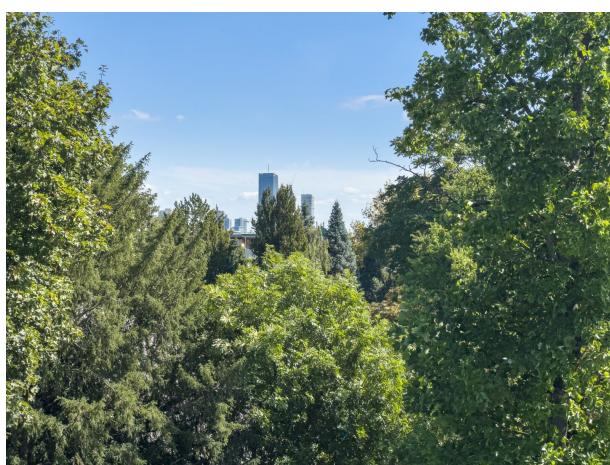
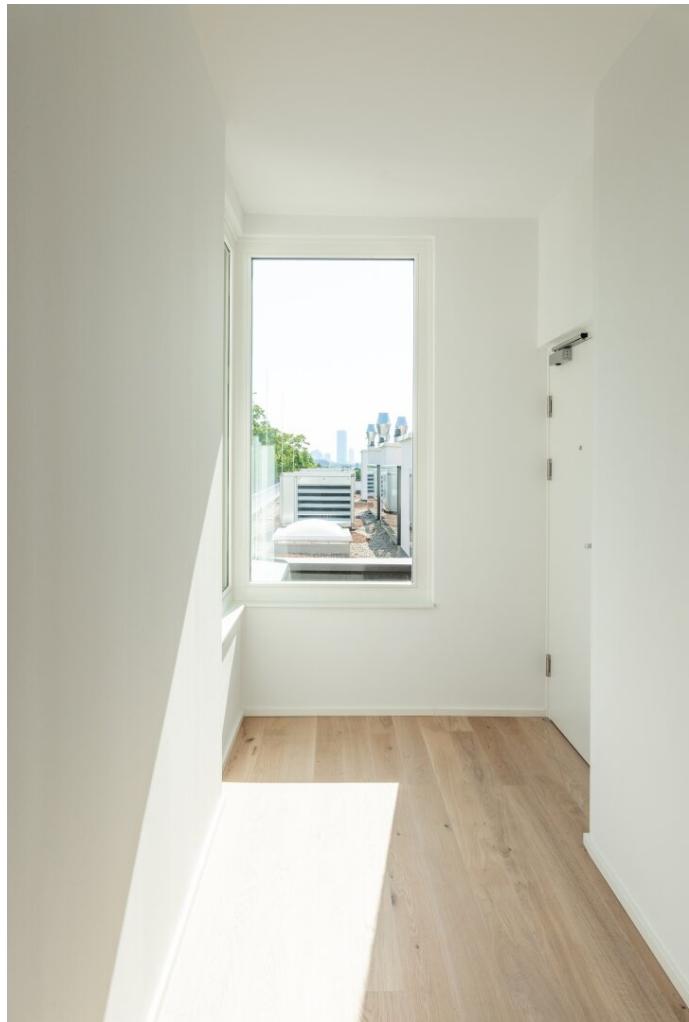


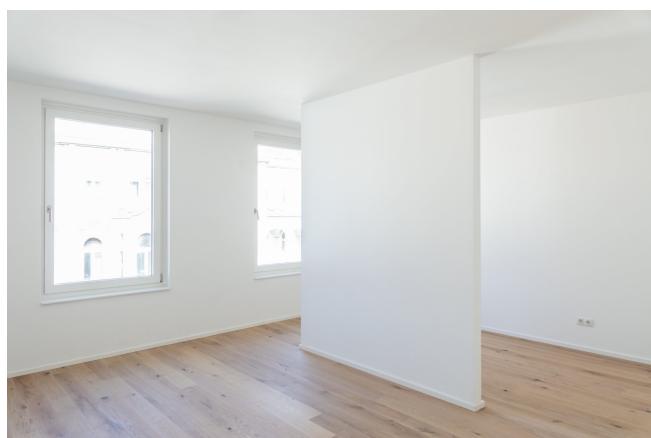
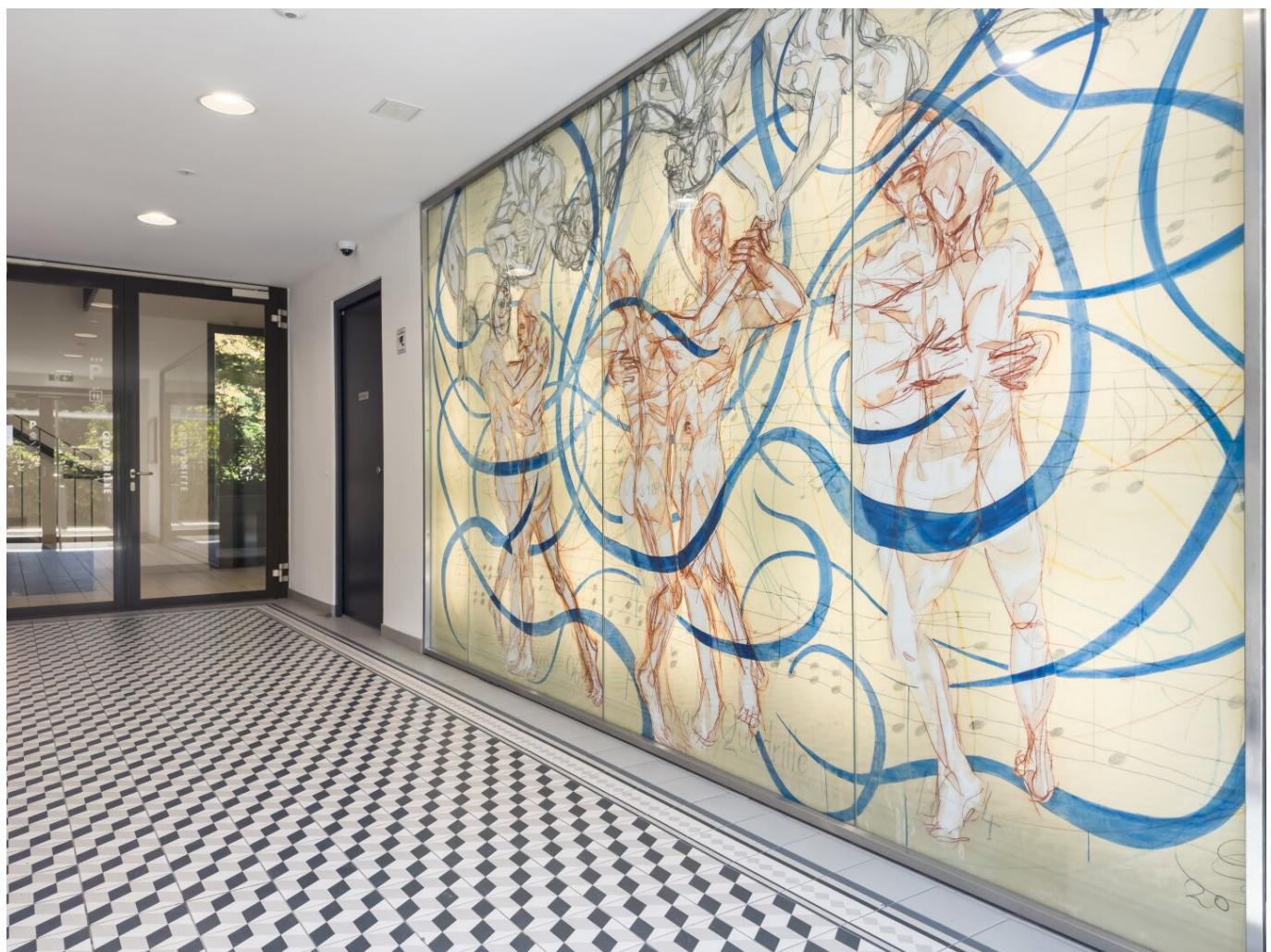














WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ
VIENNA

schneider+schumacher



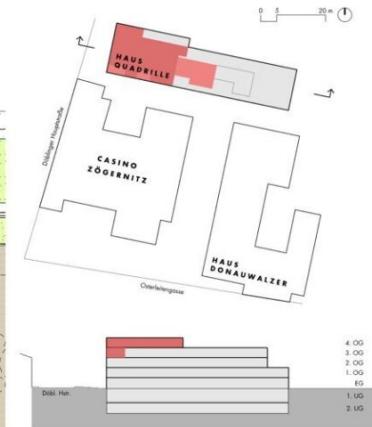
4. OG



3. OG

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

0 1 2 3 4 5m



Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärausstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

■ Parkett ■ Fliesen ■ Terrassendiele ■ Abhangdecke

16	268,57 m ²
studio	wahlweise NW
3./4. OG	22,57 m ²
gewölbt	gewölbt
1	151,70 m ²
6	dachfläche inkl. Bumring
zimmer	9,86 m ²
	einbegriffen

Outdoor-Whirlpool + Outdoorküche sind nur symbolisch angeführt und nicht Kaufvertragsgegenstand

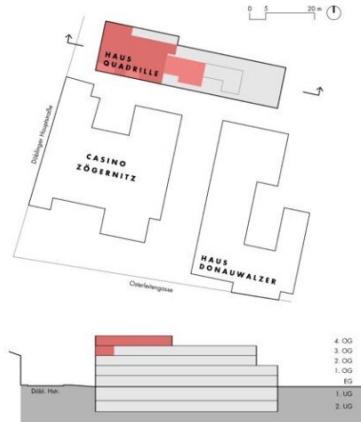
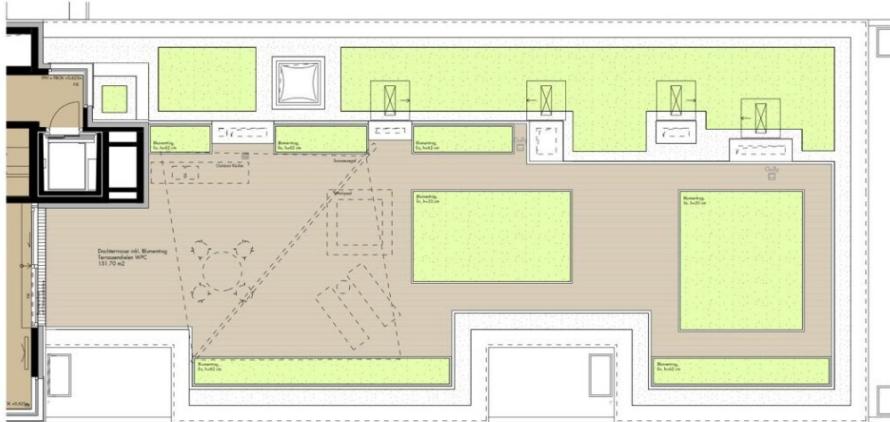
Wohnresidenz Zögernitz	Hotel Casino Zögernitz KG
projekt	Eigentümer
Verkaufskatalog - Haus Quadrille	
gewölbekat	
1-100	26.05.2020
maßstab	A3
	format
	22
	seite

schneider+schumacher Architekten ZT GmbH Schiedensplatz 2/24 A1010 Wien Fon +43(0)1 890 52 60



WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ
VIENNA

schneider+schumacher



Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

Vorbehaltlich architektonisch und technisch notwendiger Änderungen. Die Ausführung erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Darstellung der Sanitärausstände erfolgt symbolisch. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

■ Parkett ■ Fiesen ■ Terrassendiele ■ Abhangdecke

16	268.57 m ²
studio	wandfarbener NW
3./4. OG	22.57 m ²
geschoss	innenwandfarbener NW
1	151.70 m ²
typ	dachterrasse inkl. Überecklog
6	9.86 m ²
zimmer	einliegergegrün

Outdoor-Whirlpool + Outdoorküche sind nur symbolisch angeführt und nicht Kaufvertragsgegenstand.



Wohnresidenz Zögernitz		Hotel Casino Zögernitz KG	
projekt		Eigenheimer	
Verkaufskatalog - Haus Quadrille		1.1.100	26.05.2020
grundriss	maßstab	A3	23
maße	blatt	format	seiten
schneider+schumacher Architekten ZT GmbH Schiedensplatz 2/24 A-1010 Wien Fon +43(0)1 890 52 60			

Objektbeschreibung

Exklusives Luxus-Penthouse in der „Wohnresidenz Zögernitz“ – 268,57 m² Wohnkomfort & 174 m² Terrassen auf einer Ebene

Dieses außergewöhnliche Penthouse im prestigeträchtigen Neubauprojekt „Wohnresidenz Zögernitz“ zählt zu den exklusivsten Wohnadressen des 19. Bezirks. Auf einer beeindruckenden **privaten Gesamtfläche von 325,37 m²**, kombiniert mit einer **Terrassenlandschaft von 174,27 m²**, ermöglicht diese Residenz ein unvergleichbares Wohngefühl hoch über den Dächern von Döbling.

Wichtige Information – Befristet vermietete Premiumimmobilie

Die Wohnung ist derzeit **befristet bis 31.10.2031 vermietet**.

Die **monatliche Nettomiete beträgt aktuell 6.818,07 €** wertgesichert nach **VPI 2015**, Ausgangsbasis Oktober 2021.

Damit bietet dieses Penthouse eine **außergewöhnlich attraktive und langfristig stabile Anlageperspektive** in einer der begehrtesten Toplagen Wiens.

Mit einer Raumhöhe von **2,82 m**, sechs lichtdurchfluteten Zimmern, direktem Liftzugang und einer integrierten Einliegerwohnung im 3. Obergeschoß vereint dieses Penthouse höchste Eleganz, Diskretion und außergewöhnliche Funktionalität.

Ein besonderes Highlight: Die **Hauptterrasse ist direkt vom Wohnzimmer auf gleichem Niveau begehbar** – ohne Stufen, ohne Niveauunterschiede. Damit genießt man maximalen Komfort, fließende Übergänge und perfekte Nutzbarkeit für stilvolle Dinnerabende, sonnige Loungemomente oder exklusive Empfänge.

Details zur Wohnung – TOP 16

- **268,57 m² Wohnnutzfläche**
- **174,27 m² Terrassenfläche**
- **PBFL: 325,37 m²**
- **6 großzügige Zimmer**

- **Raumhöhe 2,82 m**
- **Einliegerwohnung im 3. OG – ideal für Nanny, Hausbetreuung, Gäste oder Jugendwohnung; intern verbunden**
- **Direkter Liftzugang in die Wohnung – voll barrierefrei**
- **Hauptterrasse auf Wohnniveau – ohne Stufen begehbar**
- **Panoramablick über Wien und ins Grüne**
- **2 Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage (weitere nach Bedarf erwerbbar oder anmietbar)**

Ausstattungshighlights

- Fußbodenheizung & Fußbodenkühlung – ganzjähriger Wohnkomfort
- Klimaanlage in allen Wohnbereichen
- Edler Eichenparkett & großformatige Premium-Fliesen
- Großzügige, offene Wohnküche – perfekt für repräsentative Anlässe
- Luxuriös ausgestattete Bäder in hochwertigster Ausführung
- Modernes Energiekonzept mittels Luftwärmepumpe & Fernwärme
- Barrierefreier Gesamtausbau
- Direkter Liftzugang in das Penthouse
- Einliegerwohnung mit eigenem Bad, Küche & separater Eingangsmöglichkeit

Wohnhaus & Lage

Die „**Wohnresidenz Zögernitz**“ steht für stilvolles, ruhiges Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Das Projekt überzeugt durch anspruchsvolle Architektur, hochwertige Bauausführung und ein modernes, repräsentatives Erscheinungsbild.

Highlights des Gebäudes:

- Privater Spielgarten mit Wasserbrunnen & Sandbereichen
- Alle Einheiten mit Terrassen oder Balkonen
- Hauseigene Tiefgarage (Kauf oder Miete möglich)
- Edle Fassadengestaltung & zeitlose Architektur
- Gepflegte Allgemeinbereiche
- Erstklassiges Wohnumfeld

Beste Infrastruktur – alles fußläufig erreichbar:

- Supermärkte, Apotheken & Ärzte
- Kindergärten, Schulen & Universitäten
- Parks, Heurige und Naherholungsgebiete
- Hervorragende öffentliche Anbindung (Bus, Straßenbahn, City-nah)

Dieses Penthouse bietet die seltene Kombination aus urbanem Luxus, absoluter Ruhe und unmittelbarer Stadtnähe – ein Rückzugsort auf höchstem Niveau.

Information

Zusätzlich sind die folgenden Nebenkosten zu berücksichtigen:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Eintragsgebühr
- Kosten für die Vertragserrichtung, treuhänderische Abwicklung und grundbücherliche Durchführung

Kontakt

Tim Rauter, MBA

E-Mail: tim@herztraum.at

Tel.: [+43 676 44 59 665](tel:+436764459665)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <25m
Apotheke <150m
Klinik <300m
Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen

Schule <100m
Kindergarten <125m
Universität <300m
Höhere Schule <450m

Nahversorgung

Supermarkt <25m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <1.600m

Sonstige

Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <125m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <425m
Straßenbahn <50m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap