

**Luxus-Penthouse mit 268 m<sup>2</sup> Wohnfläche & 174 m<sup>2</sup>  
Terrassen – Premium-Investment bis 2031 vermietet**



**Objektnummer: 343**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilienrehand 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 m²
Zimmer:	6
Bäder:	12
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	9,86 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	4.019.700,00 €
Betriebskosten:	1.040,30 €
USt.:	104,03 €

## Ihr Ansprechpartner



**Tim Rauter**

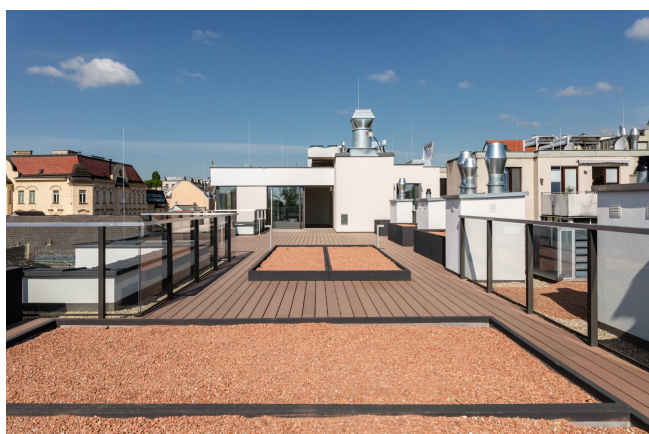
Herztraum Immobilien Treuhand GmbH  
Schottenring 16 / 3.OG  
1010 Wien

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





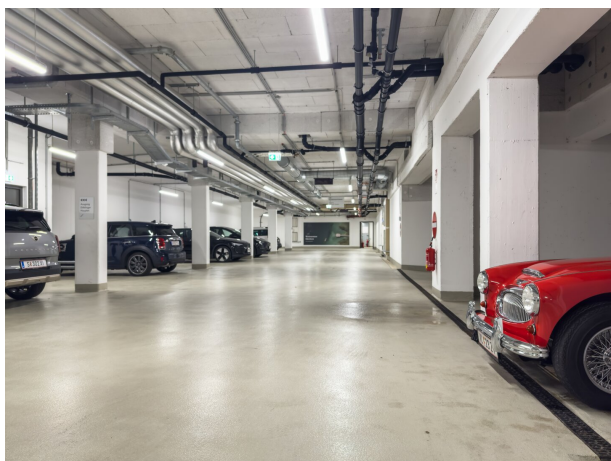
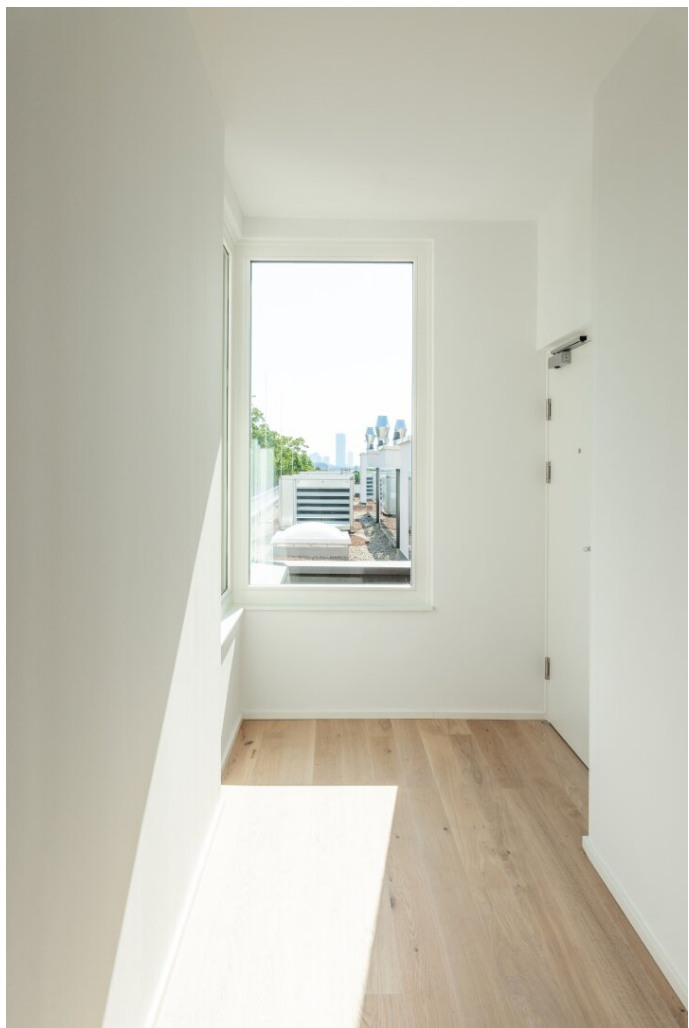


















# WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ VIENNA

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. Multitoleranzen bis zu 3% der Gesamfläche sind möglich.

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

Parkett Fliesen Terrassendielen Abhangdecke

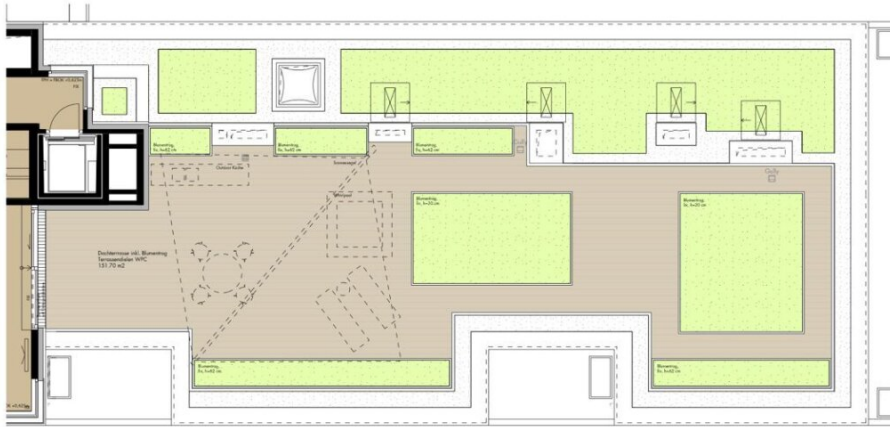
16	268.57 m <sup>2</sup>
studio	unvollständiges NWG
3/4. OG	22.57 m <sup>2</sup>
geschoss	terrasse inkl. blumenring
1	151.70 m <sup>2</sup>
1	terrasse inkl. blumenring
6	9.86 m <sup>2</sup>
zimmer	anliegendes zimmer

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

Wohnresidenz Zögernitz	Hotel Casino Zögernitz KG
projekt	eigener
verkaufskatalog - Haus Quadrille	
planzahl	26.05.2020
1:100	A3
datum	22
schneider+schumacher	architekten zt gmbh
	schwedengasse 2/24
	A-1010 Wien
	fon +43(0) 890 52 60



# WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ VIENNA



0 1 2 3 4 5m



schneider+schumacher



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

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

	Parkett	Fliesen	Terrassendielen	Abhangdecke
16				
stalle				
3 / 4. OG				
gesamt				
1				
151.70 m2				
151.70 m2				
6				
9.86 m2				
anliegendes				

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

Wohnresidenz Zögernitz	Hotel Casino Zögernitz KG
projekt	Entwurf
Verkaufskatalog - Haus Quadrille	
planzahl	26.05.2020
1:100	A3
maßstab	23
schneider+schumacher	Architekten ZT GmbH
	Schwandplatz 2/24
	A-1010 Wien
	Telefon +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)**

## **Ausstattungs Highlights**

- 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 % Eintragungsgebühr
- Kosten für die Vertragserrichtung, treuhänderische Abwicklung und grundbücherliche Durchführung



## **Kontakt**

**Tim Rauter, MBA**

E-Mail: [tim@herztraum.at](mailto: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