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 Österreich Land: PLZ/Ort: 1190 Wien

Baujahr: 2021

Zustand: Neuwertig Neubau Alter:

Wohnfläche: 268,57 m² Zimmer:

Bäder: 12 WC: 2

Terrassen: 1 Stellplätze: 2

Keller: 9,86 m²

Heizwärmebedarf: B 34,50 kWh / m² * a

A 0,79 Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

3.985.700,00 € 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















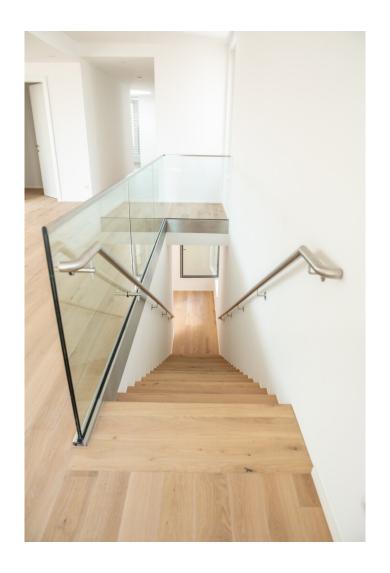






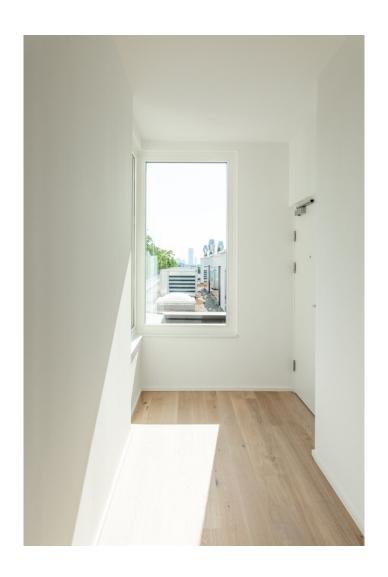






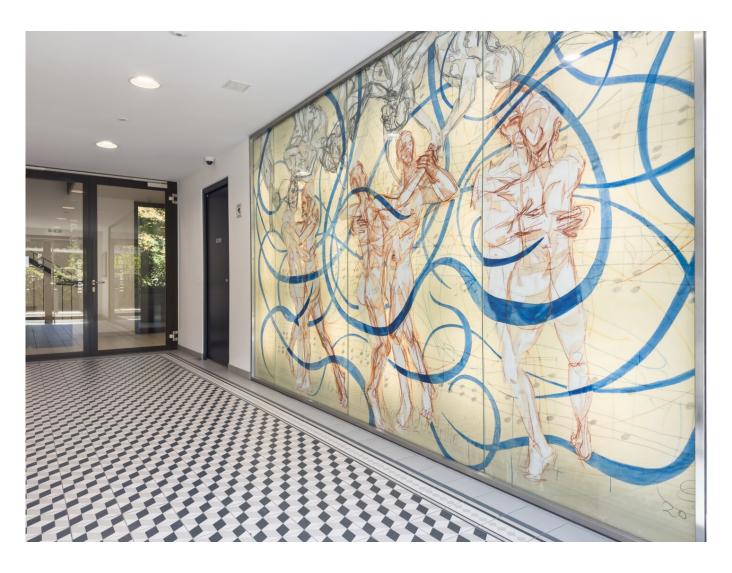






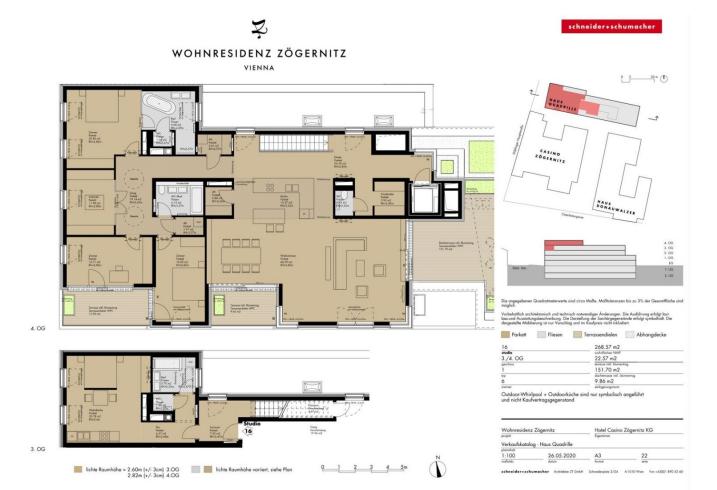








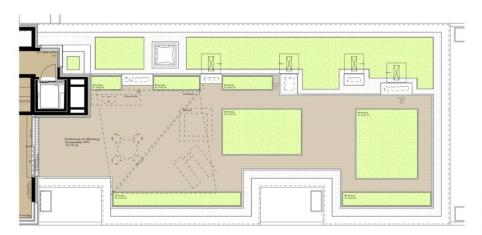


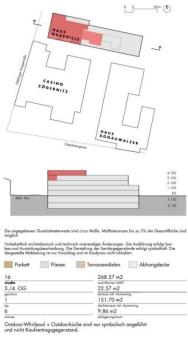




WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ

VIENNA





Hotel Casino Zögernitz KG

Wohnresidenz Zögernitz

schneider+schumacher





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

Kontakt

Tim Rauter, MBA

E-Mail: tim@herztraum.at

Tel.: <u>+43 676 44 59 665</u>

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