

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



Objektnummer: 365

Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuhand 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



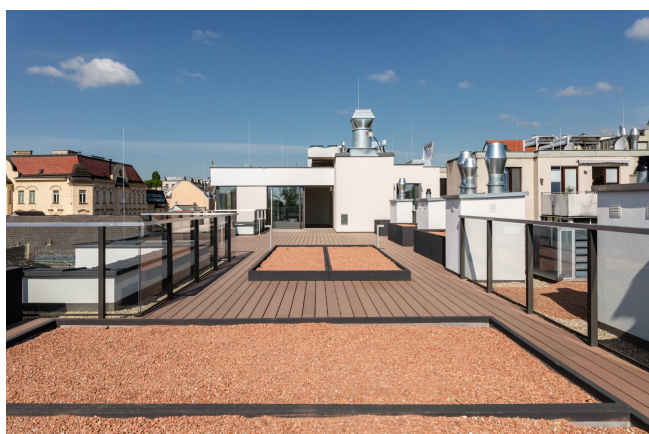
Tim Rauter

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

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

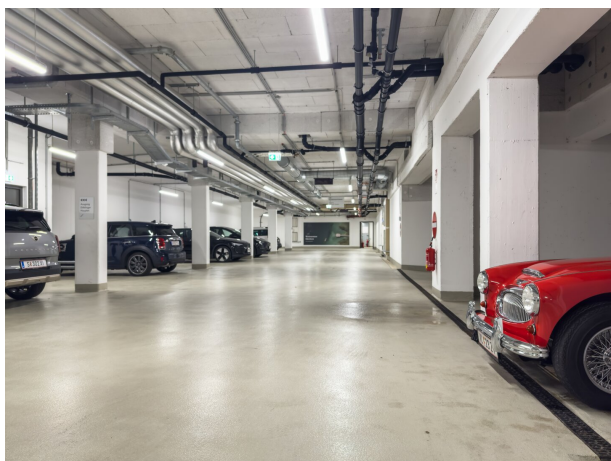
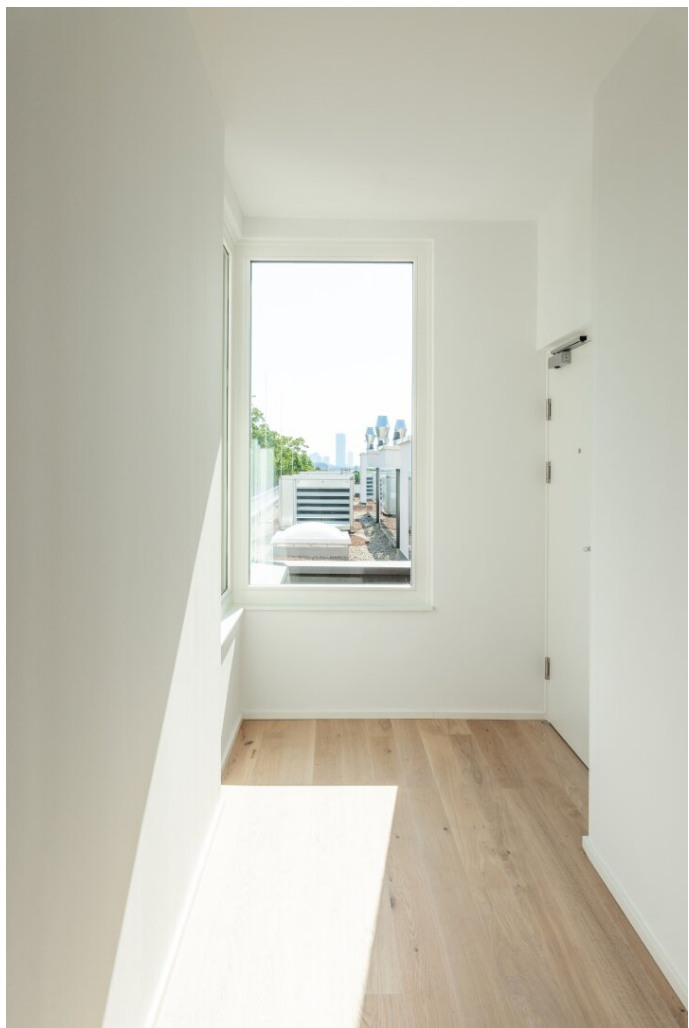
















WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ VIENNA

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 bauphysikalischer Beschreibung. Die Darstellung der Sanitärgegenstände erfolgt symbolisch. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

Parkett Fliesen Terrassendielen Abhangdecke

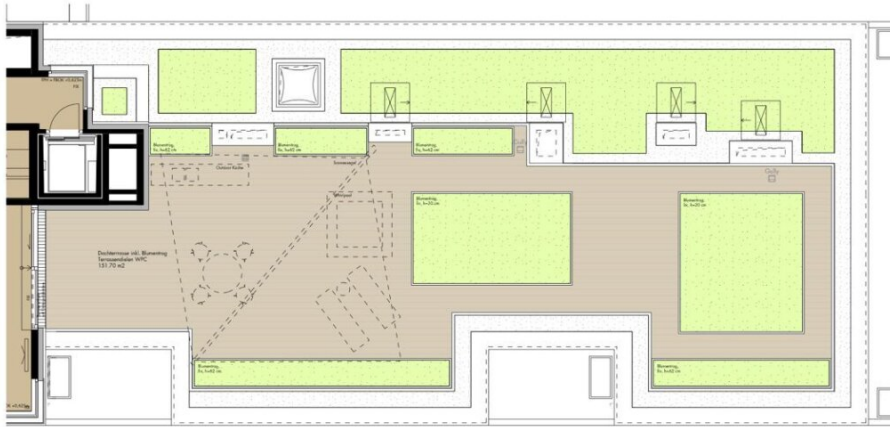
16	268.57 m²
3/4. OG	unvollständiges NWG
1	22.57 m²
1	151.70 m²
6	9.86 m²
6	anliegendes Grundstück

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

Wohnresidenz Zögernitz	Hotel Casino Zögernitz KG
projiziert	Eigentümer
Verkaufskatalog - Haus Quadrille	
planmäßig	26.05.2020
maßstab	A3
schneider+schumacher	Architekten ZT GmbH
	Schwandplatz 2/24 A-1010 Wien
	Telefon +43 (0) 1 890 52 60



WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ VIENNA



0 1 2 3 4 5m



schneider+schumacher



Die angegebenen Quadratmeterwerte sind circa Maße. Maßtoleranzen bis zu 3% der Gesamtfäche 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				
studio				
3 / 4. OG				
gesamt				
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				

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

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