

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



**Objektnummer: 365**

**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 <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 6                                |
| Bäder:                        | 12                               |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Keller:                       | 9,86 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79                           |
| Kaufpreis:                    | 4.019.700,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 1.040,30 €                       |
| USt.:                         | 104,03 €                         |

## Ihr Ansprechpartner

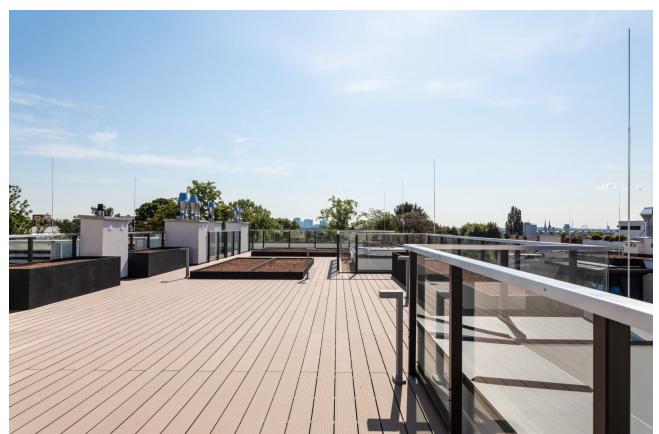


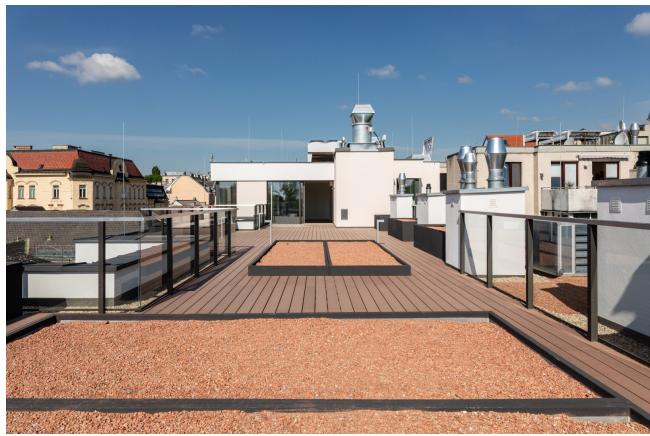
**Tim Rauter**

Herztraum Immobilientreuhand GmbH  
Schottenring 16 / 3.OG  
1010 Wien

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

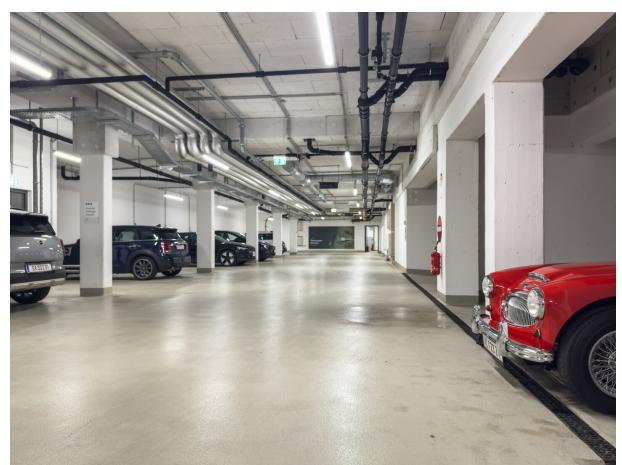
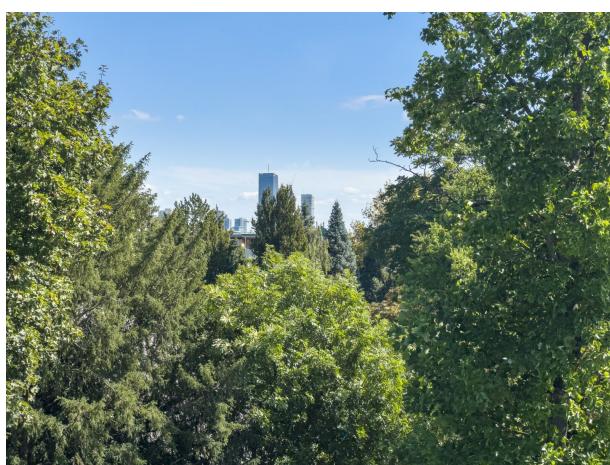
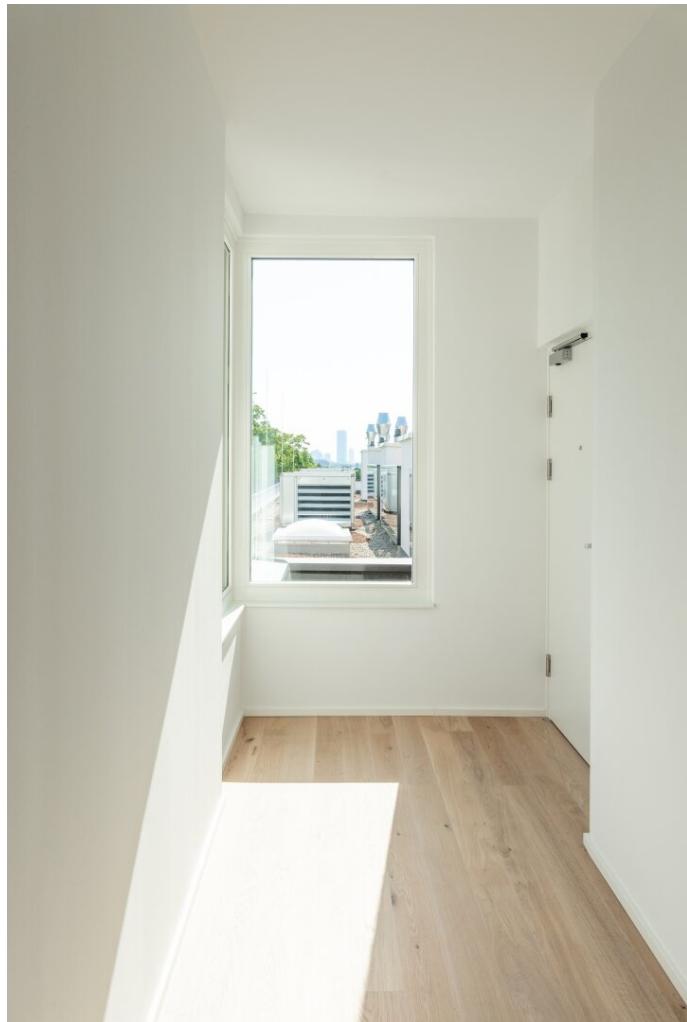


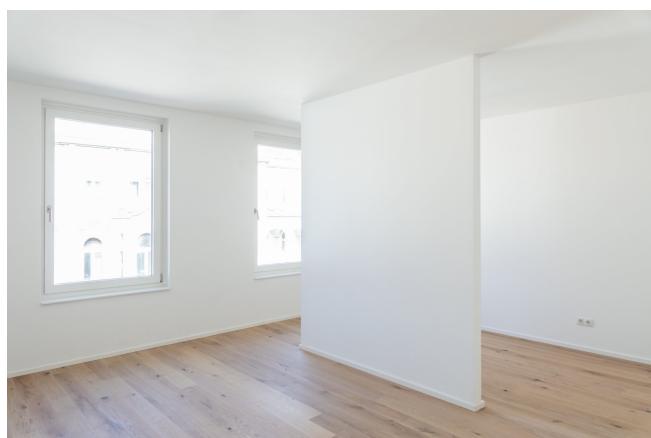














WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ  
VIENNA

schneider+schumacher



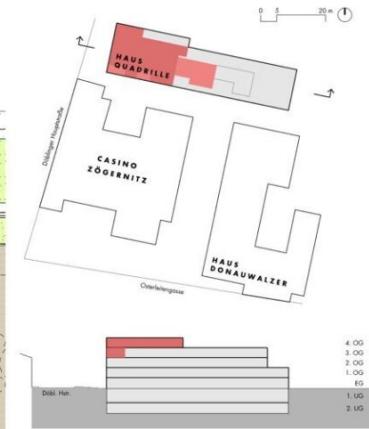
4. OG



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 Sanitäraggregat steht erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.

■ Parkett ■ Fliesen ■ Terrassendiele ■ Abhangdecke

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

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

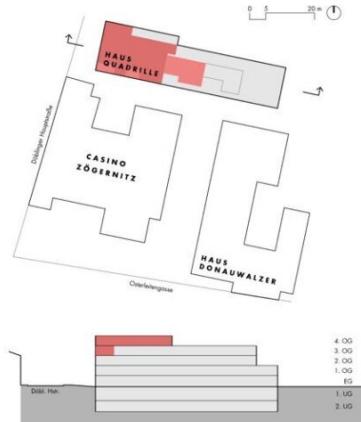
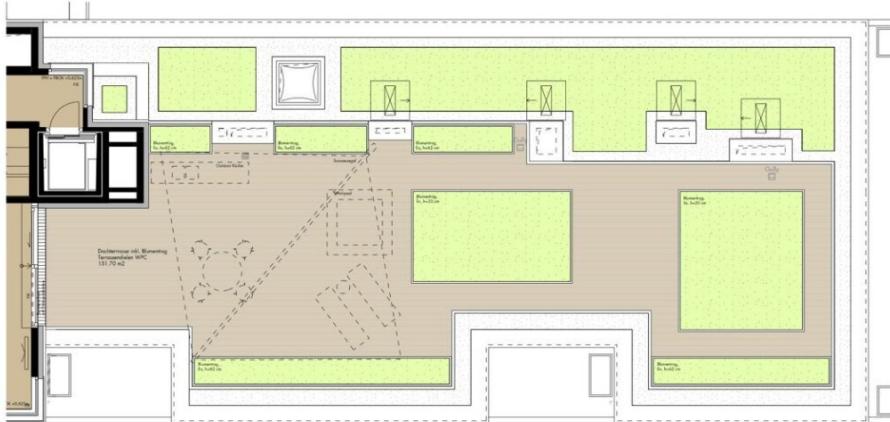
| Wohnresidenz Zögernitz           | Hotel Casino Zögernitz KG |
|----------------------------------|---------------------------|
| projekt                          | Eigentümer                |
| Verkaufskatalog - Haus Quadrille |                           |
| gewölbekat                       |                           |
| 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 <sup>2</sup>         |
| studio   | wandfarben NW1                |
| 3./4. OG | 22.57 m <sup>2</sup>          |
| geschoss | innenraumoberfläche           |
| 1        | 151.70 m <sup>2</sup>         |
| 6        | dachflächen inkl. Überdeckung |
| zimmer   | 9.86 m <sup>2</sup>           |
|          | einliegerzimmers              |

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



| Wohnresidenz Zögernitz |                | Hotel Casino Zögernitz KG |       |
|------------------------|----------------|---------------------------|-------|
| projekt                |                | Eigenheimer               |       |
| Verkaufskatalog        | Haus Quadrille |                           |       |
| gesamtfläche           |                |                           |       |
| 1.1.100                | 26.05.2020     | A3                        | 23    |
| maßstab                | blatt          | format                    | seite |
|                        |                |                           |       |

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 m<sup>2</sup> Wohnkomfort & 174 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**, kombiniert mit einer **Terrassenlandschaft von 174,27 m<sup>2</sup>**, 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 Niveaunterschiede. 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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **174,27 m<sup>2</sup> Terrassenfläche**
- **PBFL: 325,37 m<sup>2</sup>**
- **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](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