

**Alleinlage im Dachgeschoß: 185 m² Penthouse mit 78 m²
Terrassen ohne Schrägen**



Objektnummer: 5707

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	9,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	1.980.000,00 €
Betriebskosten:	577,34 €
Heizkosten:	170,41 €
USt.:	93,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH

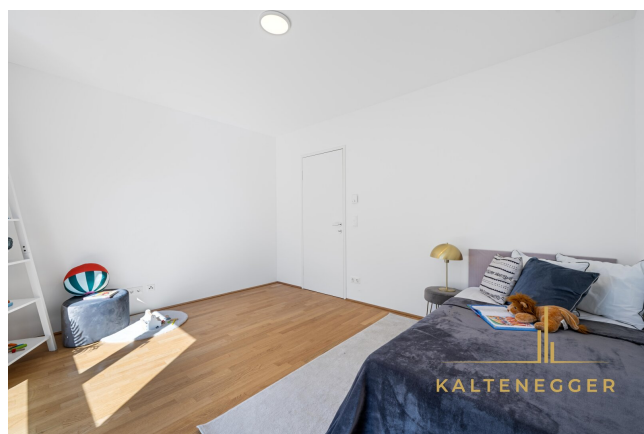






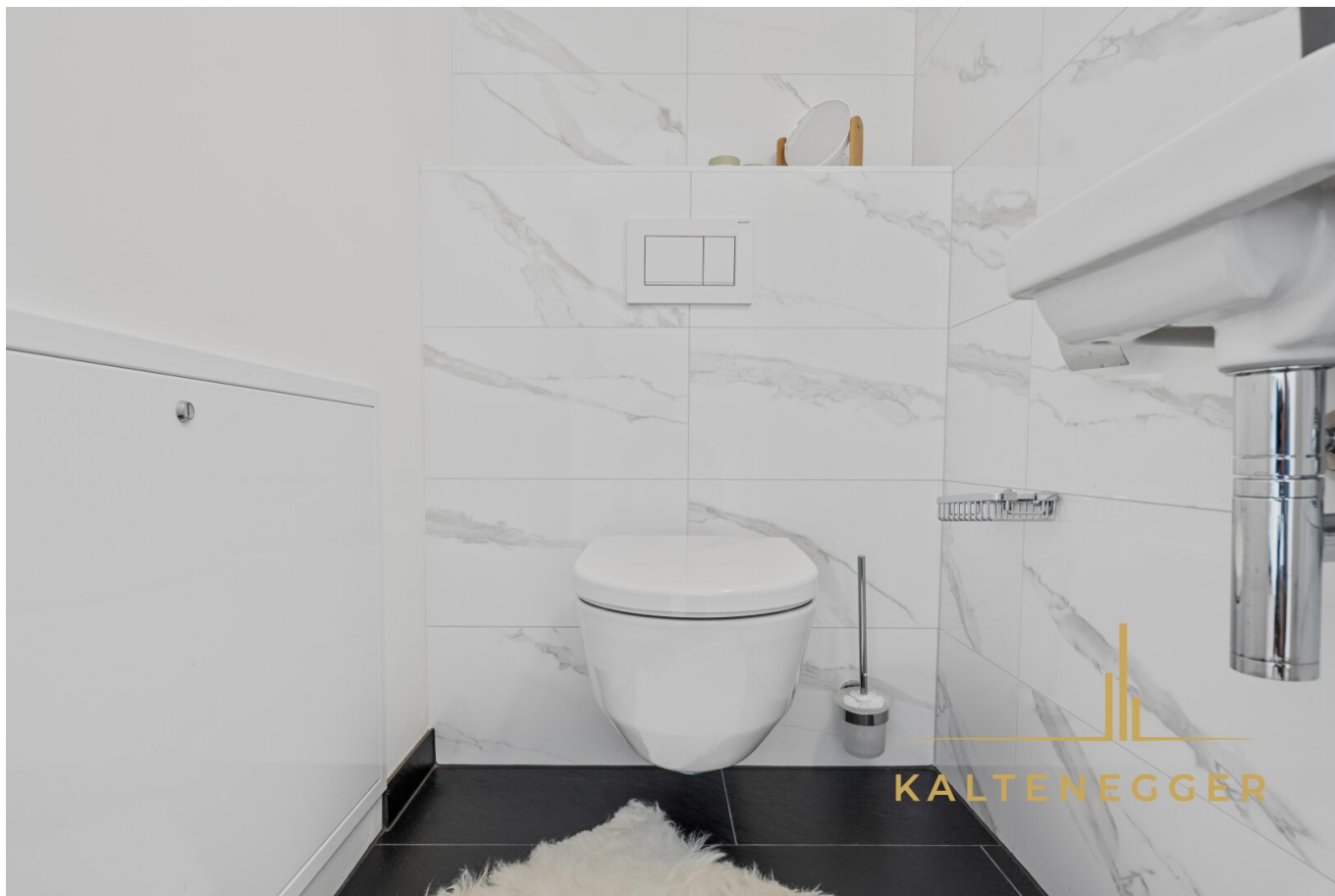






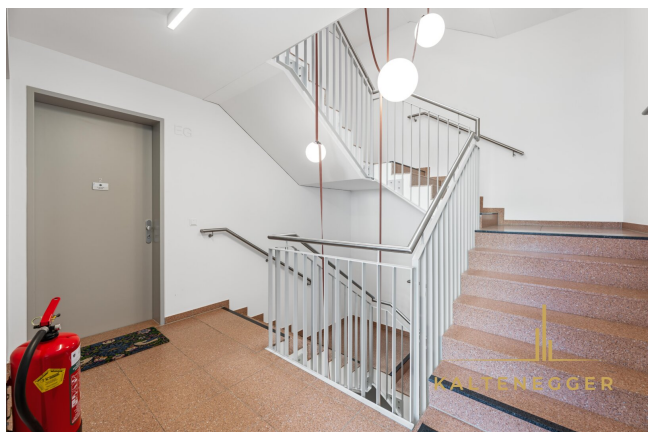




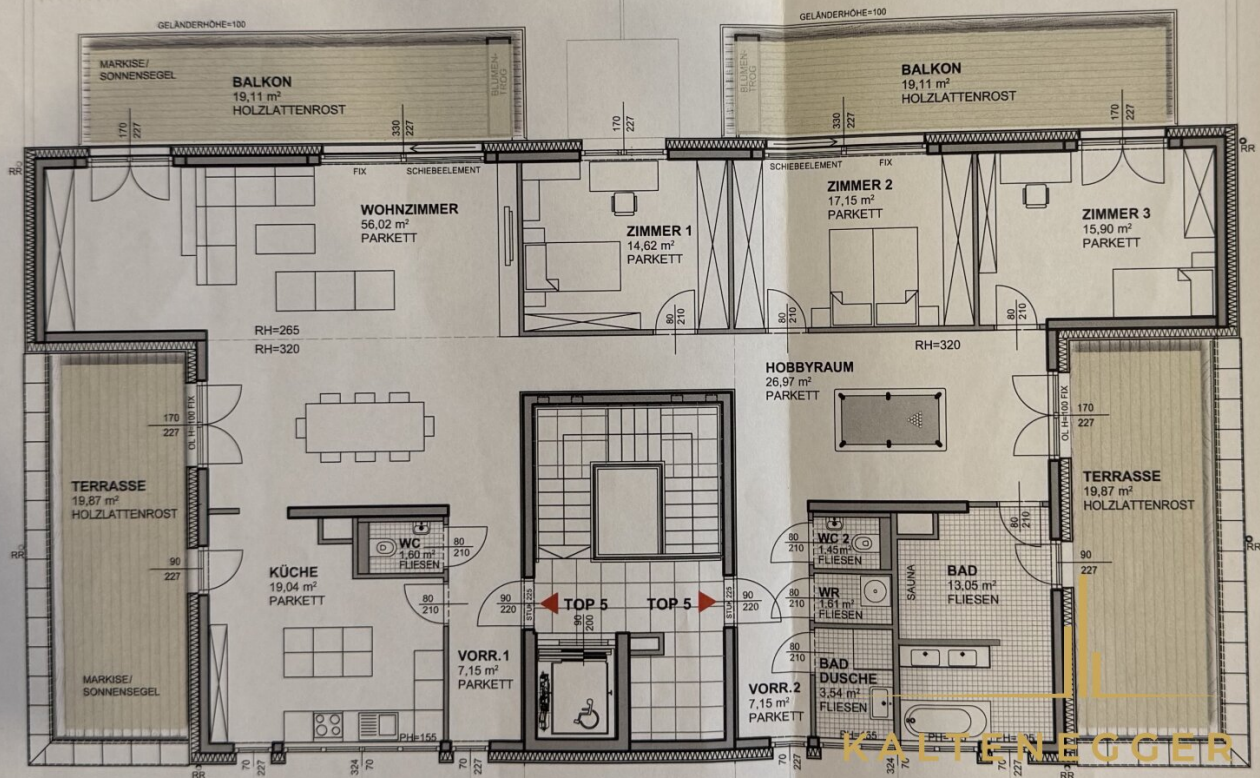












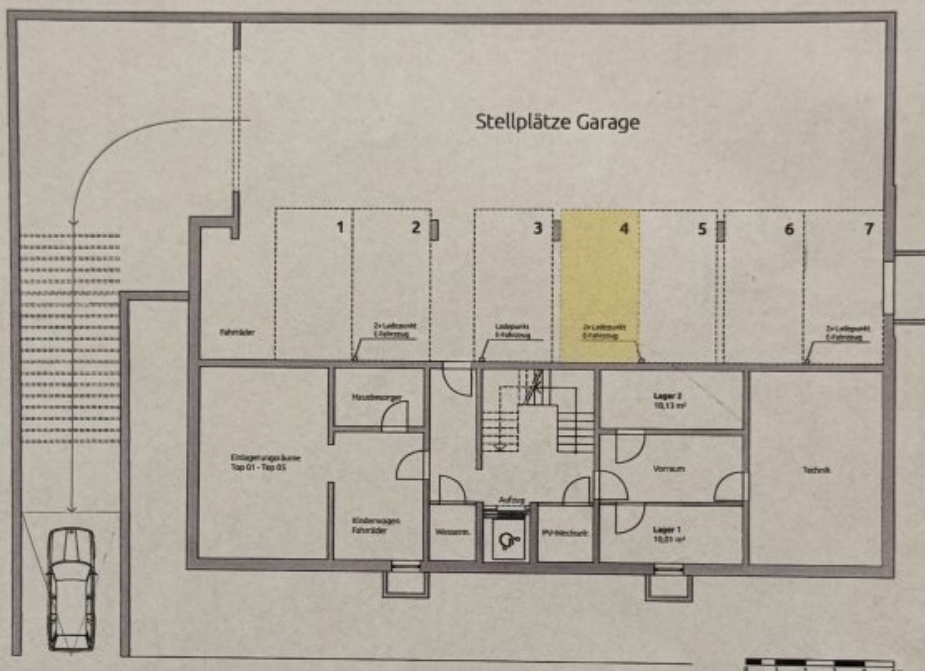
STELLPLATZ 04

Garage - UG

Fläche: 14,30 m²

Breite: 270 cm

Länge: 530 cm



KALLINGER BAUTRÄGER GMBH
1070 Wien, Breite Gasse 4/5
FN 199081t
Tel: +43 1 361 98 50
e-mail: office@kallingerprojekte.at
www.kallingerprojekte.at

Stand 28.02.2023 - Änderungen vorbehalten

KALTENEGER

Objektbeschreibung

Luxus, Ruhe & Natur – Wohnen am Napoleonwald

In einer der ruhigsten Villenlagen Hietzings, direkt am Napoleonwald, belegt dieses Penthouse als einzige Wohnung das gesamte Dachgeschoß. 185 m² schrägenfreie Wohnfläche mit bis zu 3,20 m Raumhöhe, 78 m² Freiflächen auf drei Seiten, ein 56 m² großer Wohn-/Essbereich, drei Schlafzimmer und zwei Bäder. Erdwärme, Photovoltaik und Deckenkühlung sorgen für außergewöhnlich niedrige Betriebskosten.

Das gesamte Dachgeschoß für sich allein

Über den Dächern der Dostalgaße, in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen Hietzings, erhebt sich dieses außergewöhnliche Penthouse. Es belegt als einzige Wohnung das komplette Dachgeschoß der 2023 errichteten „Villa Dostal“ – ein Haus mit lediglich fünf Wohneinheiten. Kein Gegenüber, keine Etagennachbarn, kein Durchgangsverkehr: hier beginnt der Wienerwald quasi vor der Haustür.

Raumgefühl, das man selten findet

185,25 m² Wohnfläche – und das völlig schrägenfrei. Was in einem Dachgeschoß die absolute Ausnahme ist, macht jeden Quadratmeter vollwertig nutzbar. Die Raumhöhe von bis zu 3,20 m (statt der üblichen rund 2,50 m) verleiht den Räumen einen loftartigen, großzügigen Charakter, wie ihn sonst nur Altbau-Beletagen bieten.

Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit über 56 m². Bodentiefe Fenster und großzügige Schiebeelemente öffnen ihn zu gleich zwei Freiflächen und lassen den Raum optisch weit über seine Grenzen hinauswachsen. Angrenzend liegt die 19 m² große Designküche mit Dekton-Arbeitsplatte, Markengeräten und direktem Terrassenzugang.

Klar getrennte Bereiche

Der Grundriss trennt konsequent: Repräsentation, Rückzug und Wellness haben jeweils ihren eigenen Trakt.

Der private Schlafbereich umfasst drei ruhig gelegene Zimmer (14,6 m², 17,2 m² und 15,9 m²), zwei davon mit direktem Ausgang auf eine der Terrassen. Alle Schlafräume sind elektrisch verdunkelbar. Zwei Bäder – das Hauptbad mit 13 m², Designer-Badewanne (optional) und Regendusche – sowie zwei separate WCs und eigene Nebenräume für Waschmaschine und Trockner runden den Wohnbereich ab.

Der Hobby und Wellnessraum

Ein besonderes Highlight ist der 27 m² große Hobby- und Wellnessraum mit eigener Terrasse. Fitnessraum, Yoga- und Meditationsbereich, Home-Office oder private Spa-Lounge – dieser Raum lässt sich ganz nach Ihren Bedürfnissen bespielen.

78 m² Freifläche in drei Himmelsrichtungen

Zwei Balkone (je 19,11 m²) und zwei Terrassen (je 19,87 m²) ergeben insgesamt 77,96 m² Außenfläche – nach Südwest, Süd und Nordost ausgerichtet. Damit gibt es zu jeder Tageszeit den passenden Platz: Morgensonne beim Frühstück, Schatten am Nachmittag, Abendsonne beim Dinner. Alle Freiflächen sind mit exklusiven Ipè-Holzdielen belegt und mit Sonnensegel bzw. Markise beschattbar. Der Blick geht über die Dächer Hietzings ins Grüne und auf die Stadt.

Technik, die man nicht sieht, aber spürt

Das Haus wurde in Ziegelmassivbauweise errichtet und mit einer hochwertigen Alucobond-Fassade verkleidet. Beheizt wird über Erdwärme (Tiefensonden) und Wärmepumpe, unterstützt von einer Photovoltaikanlage am Dach – ganz ohne fossile Energieträger. Die Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme ohne Radiatoren, die Deckenkühlung über Bauteilaktivierung im Sommer für angenehme Temperaturen – zugluftfrei und geräuschlos, ohne energieintensive Kältemaschine (Free Cooling).

Dazu kommen eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung in jedem Raum, dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster mit Insektenschutz, elektrisch gesteuerte Außenraffstores und Smart-Home-Funktionen. Das Ergebnis: eine monatliche Gesamtbelastung von rund 877 Euro – für eine Wohnung dieser Größenordnung ein außergewöhnlich niedriger Wert.

Zertifiziert ist das Gebäude mit klimaaktiv GOLD und dem IBO ÖKO-Pass.

Zur Wohnung gehören außerdem

Ein großzügiger Stellplatz in der Tiefgarage unmittelbar beim Hauszugang (für E-Ladestation vorbereitet) sowie ein rund 10 m² großer, trockener und luftgängiger Einlagerungsraum im Keller. Der OTIS-Personenaufzug fährt bis ins Kellergeschoß. Im Haus befinden sich zudem ein Fahrradraum, eine Paketbox und ein elektronisches Zutrittssystem; die begrünten Außenanlagen werden automatisch bewässert.

Kurz gesagt

Ein neuwertiges Penthouse mit der Großzügigkeit eines Einfamilienhauses, dem Komfort modernster Haustechnik und der Ruhe einer Waldrandlage – nur wenige Minuten vom Zentrum Hietzings entfernt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen die Wohnung gerne persönlich.

Die Lage - am Waldrand und trotzdem mitten in Wien

Die Dostalgasse liegt im westlichen, durchgrünten Teil Hietzings – einer ruhigen Villen- und Wohngegend am Stadtrand, unmittelbar beim Napoleonwald und nahe dem Lainzer Tiergarten. Störende gewerbliche oder verkehrsbedingte Immissionen gibt es hier nicht; die Umgebung ist von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie hochwertigen Wohnbauten geprägt.

Der 13. Bezirk zählt zu den begehrtesten und preisstabilsten Wohnbezirken Wiens: geringe Bebauungsdichte, hoher Grünanteil, repräsentative Villenbebauung und mit Schloss Schönbrunn, dem Lainzer Tiergarten und dem Wienerwald ein Umfeld, das seinesgleichen sucht.

Der Napoleonwald

Der Wald vor der Haustür trägt seinen Namen seit dem frühen 19. Jahrhundert, als napoleonische Truppen während der Koalitionskriege mehrfach durch Hietzing zogen und der Legende nach in diesem Bereich Lager bezogen. Heute ist er ein beliebter Rückzugsort für Spaziergänger, Jogger, Reiter und Naturliebhaber – mit altem Baumbestand, ruhigen Wegen und direktem Übergang in den Wienerwald.

Infrastruktur

- Supermarkt nur 150 m entfernt
- Bushaltestelle in ca. 500 m, Straßenbahn in ca. 1 km
- U4 (Unter St. Veit / Hietzing) – umsteigefrei in die Innenstadt
- Rasche Anbindung an die A1 West über Hietzinger Hauptstraße und Auhofstraße
- Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien in unmittelbarer Nähe
- Ärzte, Apotheken, Banken fußläufig erreichbar
- Restaurants, Cafés und traditionelle Heurige in der Umgebung
- Naherholung: Napoleonwald, Lainzer Tiergarten, Wienerwald, Maurer Wald

Die wichtigsten Infos als Liste:

- Einzige Wohnung im Dachgeschoß – echtes Penthouse-Gefühl, keine Etagennutzung
- 185,25 m² Wohnfläche, komplett schrägenfrei
- Raumhöhe bis zu 3,20 m
- Offener Wohn-/Essbereich mit über 56 m² und bodentiefen Fenstern
- Designküche (19 m²) mit Dekton-Arbeitsplatte, Markengeräten und Terrassenzugang
- Drei Schlaf-/Wohnzimmer (14,6 / 17,2 / 15,9 m²), zwei davon mit Terrassenzugang
- Elektrische Verdunkelung in allen Schlafräumen
- Hauptbad 13 m² mit Designer-Badewanne (optional) und Regendusche, zweites Bad mit Dusche
- Zwei separate WCs, eigene Nebenräume für Waschmaschine & Trockner
- 27 m² Hobby-/Wellnessraum mit eigener Terrasse und KLAFS-Sauna
- Eichenparkett, Feinsteinzeug in den Nassräumen, E-Heizmatten in den Bädern

Freiflächen (gesamt 77,96 m²)

- Terrasse 19,87 m² (Süd/Südwest)

- Terrasse 19,87 m²
- Balkon 19,11 m²
- Balkon 19,11 m²
- Ipè-Holzdielen auf allen Freiflächen
- Sonnensegel und Markise, elektrische Außenraffstores
- Großzügige Schiebeelemente bei den Terrassentüren

Haustechnik & Energie

- Erdwärme mit Tiefensonden + Wärmepumpe, kein fossiler Energieträger
- Photovoltaikanlage am Dach
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Deckenkühlung durch Bauteilaktivierung – zugluftfrei und geräuschlos
- Free Cooling ohne energieintensive Kältemaschine
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung in jedem Raum
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit Insektenschutzgitter
- Smart-Home-Funktionen

- Energieausweis: HWB Klasse B, Primärenergiebedarf A++, CO₂-Emissionen A++
- Zertifizierungen: klimaaktiv GOLD und IBO ÖKO-Pass

Gebäude & Zubehör

- Baujahr 2023, neuwertiger Zustand
- Ziegelmassivbauweise, Alucobond-Fassade, Flachdach
- Nur fünf Wohneinheiten im Haus
- Personenaufzug (OTIS) bis ins Kellergeschoß
- Tiefgaragen-Stellplatz, für E-Ladestation vorbereitet
- Einlagerungsraum ca. 9,9 m² im Keller, liftgängig und trocken
- Fahrradraum, Post-/Paketbox, elektronisches Zutrittssystem
- Begrünte Außenanlagen mit automatischer Bewässerung
- Bauträger: KALLINGER · Planung: DI A. Katzkow & Partner · Ausführung: Konrath Bau

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.