

5 Zimmer Penthouse mit 4 Terrassen und Garage in Hietzing – ohne Dachschrägen



Objektnummer: 5745

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,25 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	9,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,49
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Betriebskosten:	764,48 €
Heizkosten:	101,89 €
USt.:	104,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Klumair

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3







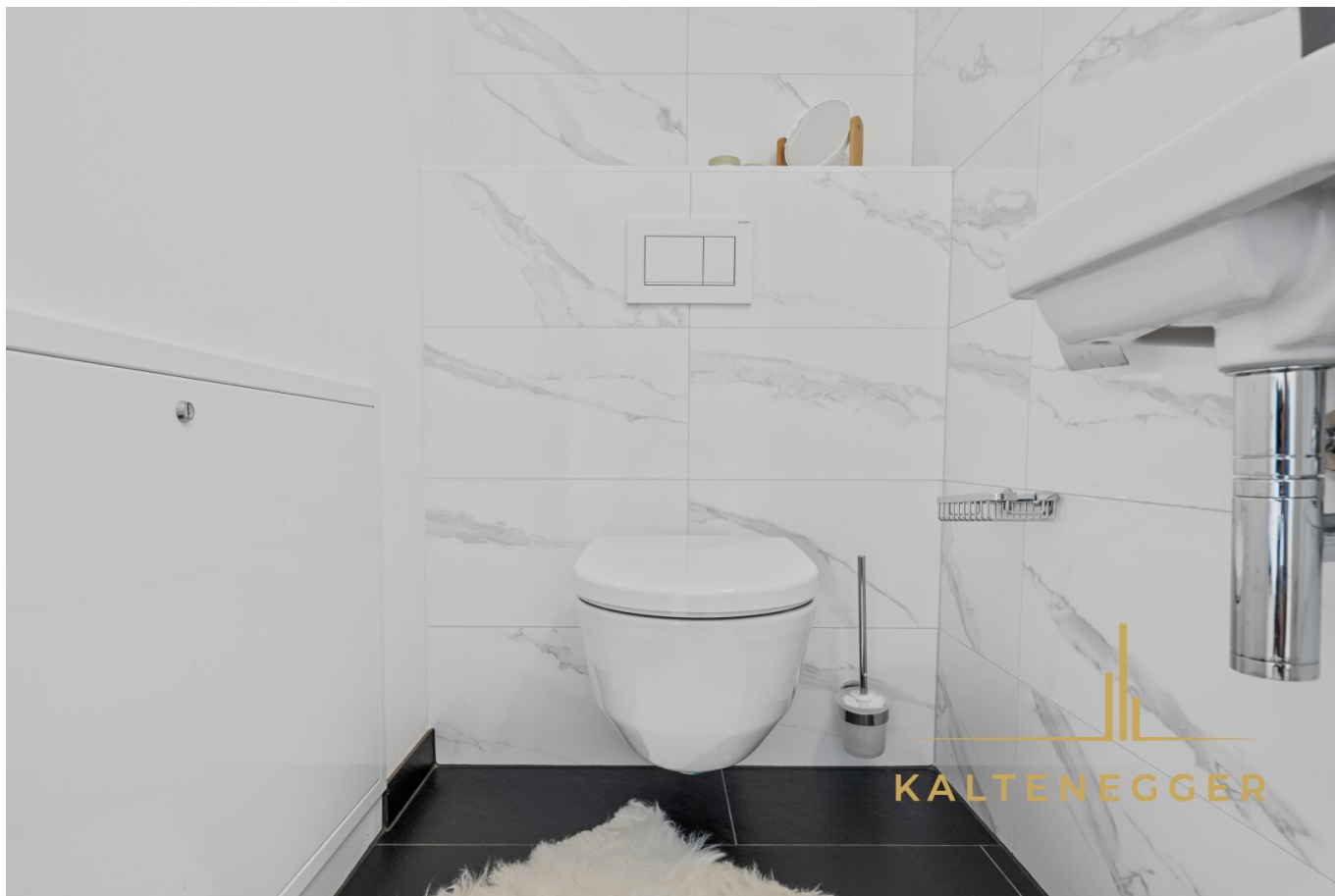


















Penthouse Top 5

VILLA DOSTAL · DOSTALGASSE 15 · 1130 WIEN · DACHGESCHOSS



RAUMAUFGSTELLUNG

Wohnzimmer / Essen	56,02 m²
Küche	19,04 m²
Zimmer 1	14,62 m²
Zimmer 2	17,15 m²
Zimmer 3	15,90 m²
Hobbyraum	26,97 m²
Bad	13,05 m²
Bad / Dusche	3,54 m²
WC / WC 2	1,60 / 1,45 m²
Waschraum	1,61 m²
Vorraum 1 - 2	7,15 / 7,15 m²
WOHNFLÄCHE	185,11 m²
Terrasse SW - NO	19,87 / 19,87 m²
Balkon - Balkon	19,11 / 19,11 m²
FREIFLÄCHE	77,96 m²
GESAMT	263,07 m²

Raumhöhe 2,65 - 3,20 m, schlaggerfrei
Zubehör: Kellerabteil ca. 9,9 m²
Tiefgaragenstellplatz Nr. 4
Erwärmung: Photovoltaik, Deckenkühlung



Schematische Darstellung nach dem Rauteigerplan (Kaltner Rauteiger GmbH). Flächen lt. Nutzwertgutachten, Rohbaumaße. Die Möblierung dient der Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Nicht maßstäblich.

KALTENEGGER

Tiefgarage · Stellplatz 4

VILLA DOSTAL · DOSTALGASSE 15 · 1130 WIEN · UTERGESCHOSS



STELLPLATZ 04

Fläche	14,30 m ²
Breite	270 cm
Länge	530 cm
Lage	Tiefgarage UG, direkt beim Hauszugang
E-Mobilität	Ladepunkt vorbereitet
Grundbuch	B-LNR 24, 10/854 Anteile
Zufahrt	Rampe Dostalgasse

UNTERGESCHOSS

Einlagerungsraum Top 5: ca. 9,9 m²
Fahrrad- und Kinderwagenraum
Lift bis ins Untergeschoss
7 Stellplätze, 4 Ladepunkte
Technik: Wärmepumpe, PV-Wechselrichter



KALTENEGER

Schematische Darstellung nach dem Rauträgerplan (Kallinger Rauträger GmbH, Stand 28.02.2023). Stellplatz 4 hervorgehoben. Nicht maßstäblich.

KALTENEGER

Objektbeschreibung

Das gesamte Dachgeschoß – 185 m² ohne Schrägen, 5 Zimmer, 78 m² Freifläche.

Dieses Penthouse belegt allein das Dachgeschoß eines 2023 fertiggestellten Hauses mit nur fünf Wohnungen am Rand des Napoleonwalds in Hietzing. 185 m² Wohnfläche, komplett schrägenfrei, bis zu 3,20 m Raumhöhe. Zwei Terrassen und zwei Balkone (zusammen 78 m²) in drei Himmelsrichtungen – Morgensonne im Osten, Abendsonne auf der Südwest-Terrasse.

Der offene Wohn-/Essbereich hat 56 m², die Küche 19 m² mit direktem Terrassenzugang. Drei Schlafzimmer (14,6 / 17,2 / 15,9 m²), zwei davon mit Hebeschiebetür zum Balkon, dazu ein 27 m² großer fünfter Raum mit eigener Terrasse – Home-Office, Fitnessraum oder Gästezimmer. Zwei Bäder, zwei WCs, eigener Wasch-/Trockenraum.

Haustechnik: Erdwärme mit Tiefensonden, Photovoltaik, Fußbodenheizung, Deckenkühlung über Bauteilaktivierung, kontrollierte Wohnraumlüftung, dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster, elektrische Raffstores, Smart Home. Monatliche Gesamtbelastung Wohnung inkl. Heizung und Rücklage: € 1.037.

10 m² Kellerabteil, Lift bis ins Untergeschoß, Fahrradraum, Paketbox. Klimaaktiv GOLD, IBO Öko-Pass. Ein Tiefgaragenstellplatz direkt beim Hauseingang (E-Ladestation vorbereitet) kann um € 40.000 erworben werden.

Kaufpreis € 1.500.000. Übergabe nach Vereinbarung, sofort möglich.

Die wichtigsten Daten

- 185,25 m² Wohnfläche, 263 m² Nutzfläche, 5 Zimmer, Baujahr 2023
- Terrasse 19,87 m² (SW) · Terrasse 19,87 m² (NO) · Balkon 19,11 m² · Balkon 19,11 m²
- Raumhöhe bis 3,20 m, keine Dachschrägen, bodentiefe Fenster und Hebeschiebetüren
- 2 Bäder, 2 WCs, Waschraum/Abstellraum
- Erdwärme + Photovoltaik, Deckenkühlung mit Bauteilaktivierung, Wohnraumlüftung – HWB B, PEB A++, CO₂ A++

- Kellerabteil, Lift, elektronisches Zutrittssystem; Tiefgaragenstellplatz optional
- Nur 5 Wohnungen im Haus, keine Etagennachbarn
- Kaufpreis € 1.500.000, Stellplatz optional € 40.000

Das gesamte Dachgeschoß für sich allein

Am westlichen Rand von Hietzing, wo die Dostalasse auf den Napoleonwald trifft, wurde 2023 die „Villa Dostal“ fertiggestellt: fünf Wohnungen, Ziegelmassivbau, Alucobond-Fassade, Erdwärme. Das Dachgeschoß gehört zur Gänze zu dieser Wohnung. Es gibt keine Etagennachbarn, kein Gegenüber auf gleicher Höhe, und der Wienerwald beginnt zwei Straßen weiter.

185 m² ohne eine einzige Schräge

Was im Dachgeschoß die Ausnahme ist, ist hier die Regel: Alle 185,25 m² sind vollwertig nutzbar, die Raumhöhe liegt bei 2,65 bis 3,20 m. Der Grundriss trennt drei Bereiche: den Wohntrakt mit 56 m² Wohn-/Essbereich und 19 m² Küche, den Schlaftrakt mit drei Zimmern und Hauptbad, und den 27 m² großen fünften Raum mit eigener Terrasse, der als Home-Office, Fitnessraum, begehbare Garderobe, Gästebereich oder Spielzimmer funktioniert.

78 m² Freifläche in drei Himmelsrichtungen

Zwei Terrassen (je 19,87 m²) und zwei Balkone (je 19,11 m²) sind mit Ipè-Holzdielen belegt und über Sonnensegel bzw. Markisen beschattet. Die Südwest-Terrasse liegt direkt an Wohnzimmer und Küche und ist der Ort für Abende; die Nordost-Terrasse am fünften Raum bleibt im Sommer kühl. Von allen Freiflächen fällt der Blick über die Dächer der Villengegend ins Grün.

Haustechnik, die man nicht sieht

Erdwärme mit Tiefensonden und Wärmepumpe, unterstützt von einer Photovoltaikanlage am Dach – kein fossiler Energieträger im Haus. Fußbodenheizung in allen Räumen, im Sommer

Deckenkühlung über Bauteilaktivierung (Free Cooling, ohne Kältemaschine, ohne Zugluft). Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung in jedem Raum, dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster mit Insektenschutz, elektrisch gesteuerte Außenraffstores, Smart-Home-Steuerung. Das Ergebnis: ein Heizkostenkonto von rund € 120 pro Monat für 185 m². Das Gebäude ist mit klimaaktiv GOLD und dem IBO Öko-Pass zertifiziert; Energieausweis HWB B, PEB A++, CO₂ A++.

Ausstattung

Eichenparkett in allen Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassräumen, Küche mit Dekton-Arbeitsplatte und Markengeräten, Hauptbad (13 m²) mit Regendusche, Waschtisch und Fenster, zweites Bad mit Dusche und Waschtisch, zwei separate WCs mit Handwaschbecken, Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, elektrische Verdunkelung in allen Schlafräumen. Kellerabteil 10 m², OTIS-Lift bis ins Untergeschoß, Fahrradraum, Paket-/Postbox, elektronisches Zutrittssystem, automatisch bewässerte Grünanlagen. Tiefgaragenstellplatz Nr. 4 (14,3 m², E-Ladestation vorbereitet) unmittelbar beim Hauszugang optional um € 40.000.

Lage

Die Dostalgasse liegt im durchgrünten westlichen Teil Hietzings zwischen Napoleonwald und Lainzer Tiergarten, umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern. Supermarkt nur 150 m, Bus 500 m, Straßenbahn 1 km, U4 Unter St. Veit mit dem Auto in 8 Minuten, A1-Auffahrt Auhof in 5 Minuten. Kindergärten, Volksschule und Gymnasium in Gehweite; Lainzer Tiergarten, Napoleonwald und Wienerwald direkt vor der Tür.

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.