Luxus-Penthouse mit 151 m² Terrasse auf Wohnebene & Panoramablick über Wien – vermietet mit € 85.816,84 p.a. bis 2031



Objektnummer: 505

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 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:	3.478.544,00 €
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

Vermietete Premium-Anlageimmobilie

268,57 m²	174,27 m²	6	€ 3.908.000,–	2	Direkter Liftzugang
WOHNNUTZFLÄCHE	TERRASSEN	ZIMMER	KAUFPREIS	TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE	

INVESTMENT / ERTRAG

Vermietet bis:	31.10.2031
Jahresnettomiete Wohnung:	€ 81.816,84
2 Stellplätze:	je € 200 / Monat
Gesamtmietertrag inkl. 2 Stellplätzen:	€ 86.616,84 p.a.
Rendite inkl. 2 Stellplätzen:	ca. 2,22 % p.a.

Wohnung und 2 Tiefgaragenstellplätze sind gemeinsam an einen Mieter vermietet.

WOHNRESIDENZ ZÖGERNITZ

VIENNA

schneider+schumacher



4. OG



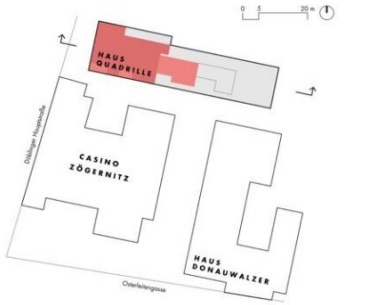
3. OG

lichte Raumhöhe = 2.60m (+/- 3cm) 3.OG
2.82m (+/- 3cm) 4.OG

lichte Raumhöhe variiert, siehe Plan

0 1 2 3 4 5m

N





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

Parkett | Fliesen | Terrassendielen | Abhangdecke

16 studio	268.57 m2 wohnfläcnen NWF
3./4. OG geschoss	22.57 m2 terrasse inkl. blumentrog
1 typ	151.70 m2 dachterrasse inkl. blumentrog
6 zimmer	9.86 m2 einlagerungsraum

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

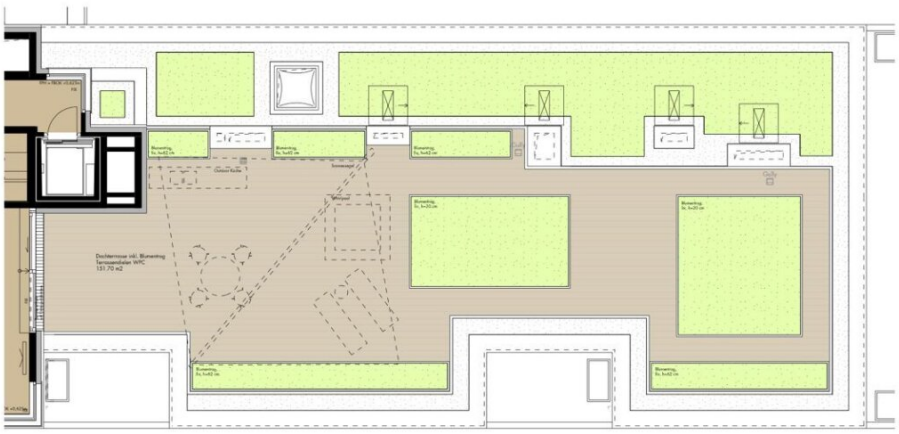
Wohnresidenz Zögernitz projekt	Hotel Casino Zögernitz KG Eigentümer
Verkaufskatalog - Haus Quadrille planinhalt	
1:100 maßstab	26.05.2020 datum
A3 format	22 seite

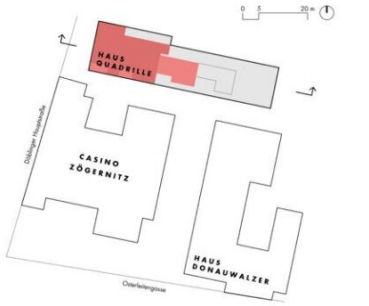
schneider+schumacher Architekten ZT GmbH Schwedenplatz 2/24 A-1010 Wien Fon +43(0)1 890 52 60

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 Sanitärgegenstände erfolgt symbolhaft. Die dargestellte Möblierung ist nur Vorschlag und im Kaufpreis nicht inkludiert.
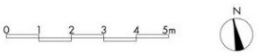
Parkett | Fliesen | Terrassendielen | Abhangdecke

16 studio	268.57 m2 wohnfläche NWF
3./4. OG geschoss	22.57 m2 terrasse inkl. blumentrog
1 typ	151.70 m2 dachterrasse inkl. blumentrog
6 zimmer	9.86 m2 einlagerungsraum

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

Wohnresidenz Zögernitz projekt		Hotel Casino Zögernitz KG Eigentümer	
Verkaufskatalog - Haus Quadrille planinhalt			
1:100 maßstab	26.05.2020 datum	A3 format	23 seite

schneider+schumacher Architekten ZT GmbH Schwedenplatz 2/24 A-1010 Wien Fon +43(0)1 890 52 60



Objektbeschreibung

Luxus-Penthouse mit 151 m² Terrasse auf Wohnebene & Panoramablick über Wien – vermietet mit € 85.816,84 p.a. bis 2031

Exklusive Anlageimmobilie in 1190 Wien | 268,57 m² Wohnnutzfläche | 174,27 m² Terrassenflächen | rund 151 m² große, nahezu niveaugleiche Hauptterrasse direkt am Wohnbereich | weitläufiger Panoramablick über Wien | 2 vermietete Tiefgaragenstellplätze

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens gelangt dieses außergewöhnliche Luxus-Penthouse in der renommierten Wohnresidenz Zögernitz zum Verkauf.

Die Immobilie verbindet großzügiges Wohnen auf höchstem Niveau mit den Vorzügen einer bereits vermieteten Premiumimmobilie. Das Penthouse ist befristet bis 31.10.2031 vermietet und erzielt aktuell Mieteinnahmen von € 85.816,84 pro Jahr.

Eine absolute Besonderheit stellt die außergewöhnlich großzügige, rund 151 m² große Hauptterrasse dar, die nahezu niveaugleich unmittelbar an die Hauptwohnebene sowie den Wohn- und Essbereich anschließt. Von hier eröffnet sich ein beeindruckender, weitläufiger Blick über Wien, der den besonderen Charakter dieser Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Dadurch entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum – verbunden mit einem außergewöhnlichen Panorama über die Stadt, wie es selbst bei hochwertigen Penthousewohnungen nur selten zu finden ist.

Damit bietet sich Käufern die seltene Gelegenheit, eine außergewöhnliche Immobilie in einer der etabliertesten Lagen Döblings zu erwerben und gleichzeitig bereits ab Eigentumsübergang von laufenden Mieteinnahmen zu profitieren.

Der Wohnungsmietzins ist darüber hinaus auf Basis des VPI 2015 mit Ausgangsbasis Oktober 2021 wertgesichert.

Investment auf einen Blick

Kaufpreis: € 3.478.500,00

Aktuelle Mieteinnahmen: € 85.816,84 p.a.

Mietvertrag: befristet bis 31.10.2031

Wertsicherung: VPI 2015, Ausgangsbasis Oktober 2021

Wohnnutzfläche: 268,57 m²

Terrassenflächen gesamt: 174,27 m²

Hauptterrasse: rund 151 m², nahezu niveaugleich direkt an die Hauptwohnebene angebunden

Ausblick: weitläufiger Panoramablick über Wien

Tiefgaragenstellplätze: 2 vermietete Stellplätze

Die Kombination aus bestehendem Mietverhältnis, wertgesichertem Mietzins, außergewöhnlicher Objektqualität und einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens macht diese Immobilie insbesondere für Käufer interessant, die langfristig in ein hochwertiges Wiener Sachwertinvestment investieren möchten.

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal stellt dabei die Dimension und Konzeption der Außenflächen dar. Die rund 151 m² große Hauptterrasse befindet sich unmittelbar auf der Wohnebene und bildet dadurch eine nahezu nahtlose Erweiterung des großzügigen Wohn- und Essbereichs. Der weitläufige Blick über Wien verleiht dieser außergewöhnlichen Außenfläche zusätzlich eine besondere Qualität.

Außergewöhnliches Penthouse mit großzügigsten Freiflächen

Das Penthouse verfügt über eine großzügige Wohnnutzfläche von 268,57 m² sowie zusätzliche 174,27 m² Terrassenflächen.

Großzügige Raumfolgen, eine Raumhöhe von rund 2,82 m, weitläufige Fensterflächen, außergewöhnlich dimensionierte Außenbereiche und der beeindruckende Blick über Wien prägen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Die großzügig konzipierte Hauptwohnebene wird durch eine intern angebundene Einliegerwohnung im darunterliegenden Geschoss ergänzt und bietet dadurch ein außergewöhnliches Maß an Flexibilität.

Ein besonderes Komfortmerkmal ist der direkte Liftzugang in das Penthouse, der eine diskrete und barrierefreie Erschließung ermöglicht.

Rund 151 m² Terrasse auf Wohnebene mit Panoramablick über Wien

Das besondere Herzstück der Immobilie bildet die außergewöhnlich großzügige, rund 151 m² große Hauptterrasse.

Ihre Besonderheit liegt nicht nur in ihrer Dimension, sondern insbesondere in ihrer unmittelbaren und nahezu niveaugleichen Anbindung an die Hauptwohnebene sowie den großzügigen Wohn- und Essbereich.

Der Wohnraum setzt sich dadurch nahezu fließend nach außen fort. Großzügige Verglasungen verstärken diesen Eindruck zusätzlich und schaffen eine außergewöhnliche Verbindung zwischen Innenraum und Terrasse.

Von der weitläufigen Hauptterrasse eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick über Wien. Die erhöhte Lage ermöglicht einen außergewöhnlich weiten Blick über die Stadt und macht die Terrasse sowohl tagsüber als auch in den Abendstunden zu einem ganz besonderen Aufenthaltsbereich.

Die Kombination aus rund 151 m² Außenfläche auf Wohnebene, dem nahezu niveaugleichen Übergang aus dem Wohnbereich und dem weitläufigen Wien-Panorama schafft ein Wohngefühl, das selbst im Wiener Luxussegment nur äußerst selten zu finden ist.

Die Terrasse eröffnet ideale Möglichkeiten für großzügige Lounge-, Dining- und Aufenthaltsbereiche im Freien und vermittelt zugleich das Gefühl eines privaten Gartens auf Penthouse-Niveau – ergänzt um den einzigartigen Blick über die Stadt.

Diese außergewöhnliche Konzeption zählt zu den wesentlichen Alleinstellungsmerkmalen der Immobilie.

Eckdaten TOP 16

Kaufpreis: € 3.478.500,00

Aktuelle Mieteinnahmen: € 85.816,84 p.a.

Befristet vermietet bis 31.10.2031

Wertgesicherter Wohnungsmietzins gemäß VPI 2015

268,57 m² Wohnnutzfläche

174,27 m² Terrassenflächen gesamt

Rund 151 m² große Hauptterrasse direkt auf der Wohnebene

Nahezu niveaugleicher Übergang vom Wohnbereich auf die Terrasse

Direkte Anbindung der Hauptterrasse an den Wohn- und Essbereich

Weitläufiger Panoramablick über Wien

PBFL: 325,37 m²

6 großzügige Zimmer

Raumhöhe ca. 2,82 m

2 vermietete Tiefgaragenstellplätze

Direkter Liftzugang in das Penthouse

Barrierefreie Erschließung

Großzügige Fensterflächen und ausgezeichnete Belichtung

Intern angebundene Einliegerwohnung

Weitere Stellplätze können nach Verfügbarkeit erworben oder angemietet werden

Hochwertige Ausstattung

Die Ausstattung unterstreicht den exklusiven Charakter des Penthouses und verbindet klare, zeitlose Architektur mit modernem Wohnkomfort.

Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung

Klimaanlage in den Wohnbereichen

Großzügiger Wohn- und Essbereich

Offene Wohnküche mit repräsentativem Raumangebot

Großzügige Fenster- und Terrassenflächen

Rund 151 m² große Hauptterrasse unmittelbar auf der Wohnebene

Nahezu niveaugleicher Übergang zwischen Wohnbereich und Hauptterrasse

Weitläufiger Panoramablick über Wien

Modernes Energiekonzept mit Luftwärmepumpe und Fernwärme

Barrierefreier Gesamtausbau

Direkter Liftzugang in die Wohnung

Separate Einliegerwohnung

Ein weiteres besonderes Merkmal ist die im darunterliegenden Geschoss gelegene und intern mit dem Penthouse verbundene Einliegerwohnung.

Diese verfügt über einen eigenständigen Wohnbereich sowie ein Badezimmer und eine Küche. Durch eine zusätzliche separate Zugangsmöglichkeit kann dieser Bereich weitgehend unabhängig vom Hauptwohnbereich genutzt werden.

Damit eignet sich die Einheit beispielsweise hervorragend als Gäste-, Nanny-, Personal-, Jugend- oder Homeoffice-Bereich und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Penthouses erheblich.

Luxusimmobilie und Investment in einem

Dieses Penthouse vereint Eigenschaften, die in dieser Kombination nur selten verfügbar sind: 268,57 m² Wohnnutzfläche, 174,27 m² Terrassenflächen, einen direkten Liftzugang, eine intern angebundene Einliegerwohnung, eine der gefragtesten Wohnlagen Wiens und einen außergewöhnlichen Panoramablick über die Stadt.

Besonders hervorzuheben ist die rund 151 m² große Hauptterrasse, die nahezu niveaugleich direkt an die Hauptwohnebene und den Wohn- und Essbereich anschließt.

Während Außenflächen bei vielen Penthousewohnungen räumlich getrennt, über unterschiedliche Ebenen erschlossen oder nur teilweise unmittelbar vom Hauptwohnbereich zugänglich sind, entsteht hier ein außergewöhnlich großzügiger und fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum.

Hinzu kommt der weitläufige Blick über Wien, der die Terrasse zu einem der besonderen Highlights der Immobilie macht. Die Hauptterrasse wird dadurch nicht nur zu einer echten Erweiterung des Wohnbereichs, sondern zu einem eigenständigen Lebensraum mit außergewöhnlichem Stadtpanorama.

Gleichzeitig erwirtschaftet die Immobilie bereits heute laufende Mieteinnahmen von € 85.816,84 pro Jahr und verfügt über ein befristetes Mietverhältnis bis 31.10.2031 mit

wertgesichertem Wohnungsmietzins.

Damit eröffnet sich die Möglichkeit, bereits heute eine außergewöhnliche Premiumimmobilie in Döbling zu erwerben, laufende Erträge zu erzielen und sich zugleich langfristig eine hochwertige Wiener Luxusimmobilie mit außergewöhnlichem Außenflächenkonzept und beeindruckendem Panoramablick über Wien zu sichern.

Kaufnebenkosten

Zusätzlich zum Kaufpreis sind insbesondere folgende Nebenkosten zu berücksichtigen:

- **3,5 % Grunderwerbsteuer**
- **1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr**
- Kosten der Vertragserrichtung
- Kosten der treuhänderischen Abwicklung

Kontakt

Tim Rauter, MBA

Internationaler Immobilienökonom

HERZTRAUM Immobilientreuhand GmbH

E-Mail: **tim@herztraum.at**

Tel.: **+43 676 44 59 665**

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 <775m

Verkehr
Bus <50m
U-Bahn <425m
Straßenbahn <50m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap