Bestlage Döbling! Außergewöhnliches Penthouse mit fünf Terrassen, Privatpool und Panoramablick



Objektnummer: 4217

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	169,54 m²
Nutzfläche:	196,65 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	5
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Betriebskosten:	482,77 €
USt.:	56,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


GOTTLIEB
PROPERTIES


GOTTLIEB
PROPERTIES


KI-bearbeitet
GOTTLIEB
PROPERTIES


KI-bearbeitet
GOTTLIEB
PROPERTIES




KI-bearbeitet


KI-bearbeitet
GOTTLIEB PROPERTIES


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet













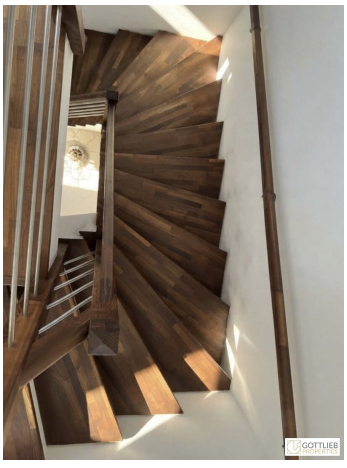

KI-bearbeitet
GOTTLIEB PROPERTIES












KI-bearbeitet
GOTTLIEB
PROPERTIES



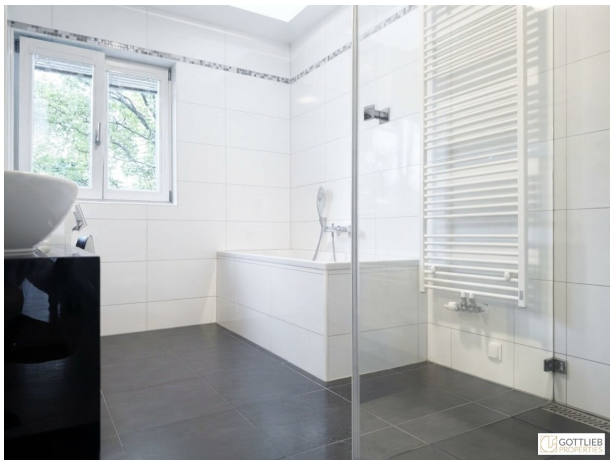

KI-bearbeitet
GOTTLIEB
PROPERTIES


KI-bearbeitet
GOTTLIEB
PROPERTIES




KI-bearbeitet


KI-bearbeitet
GOTTLIEB
PROPERTIES







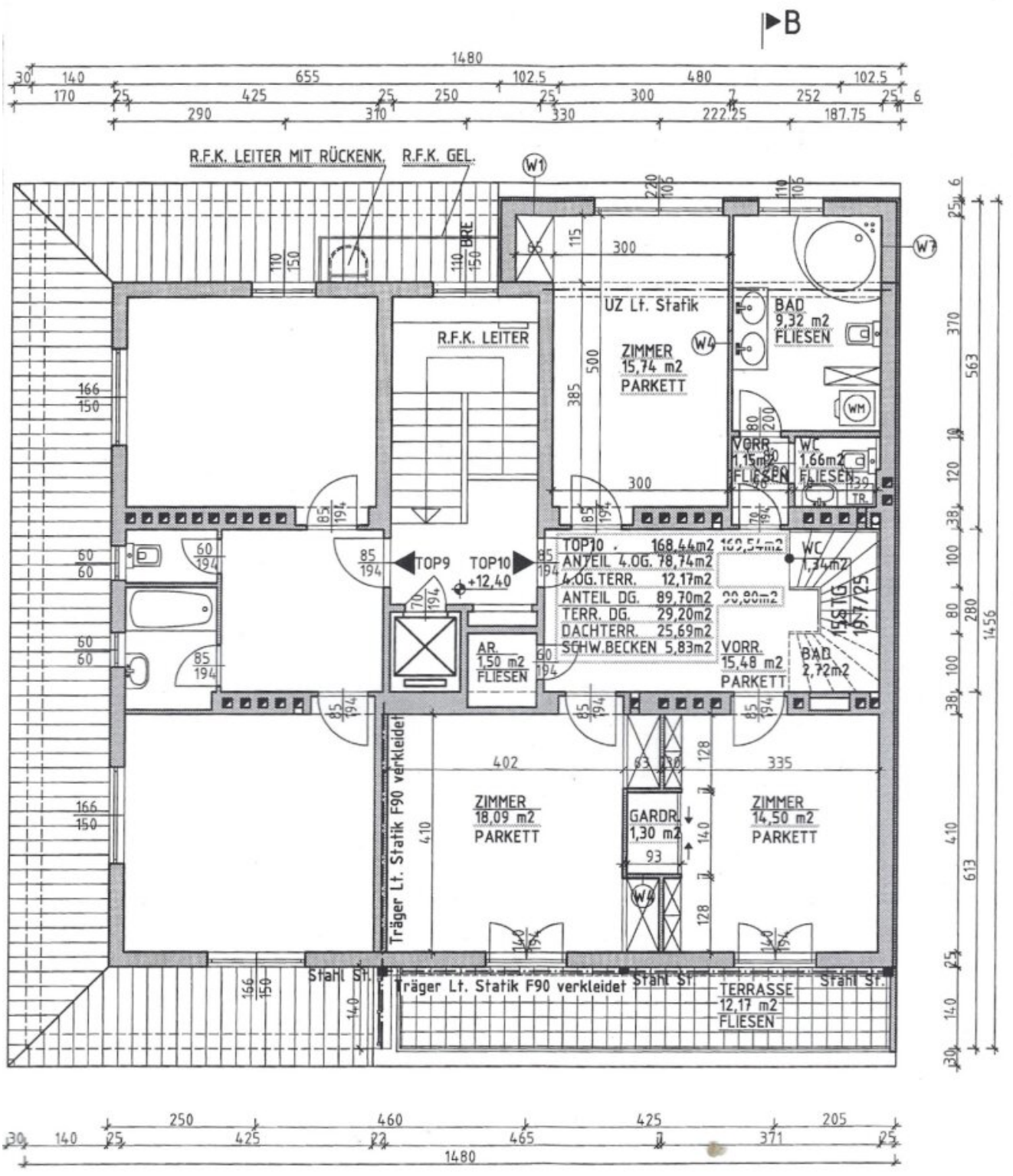






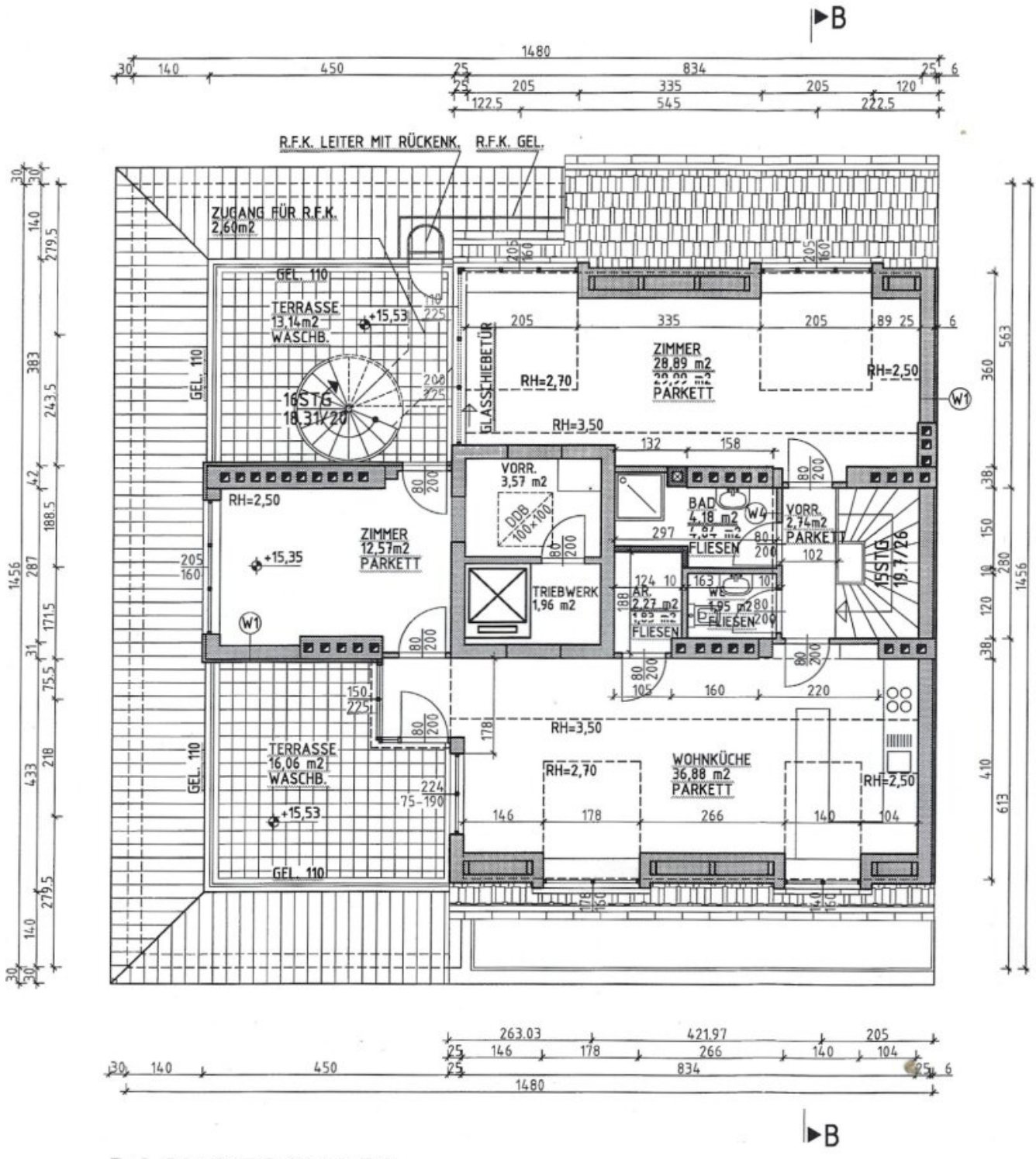






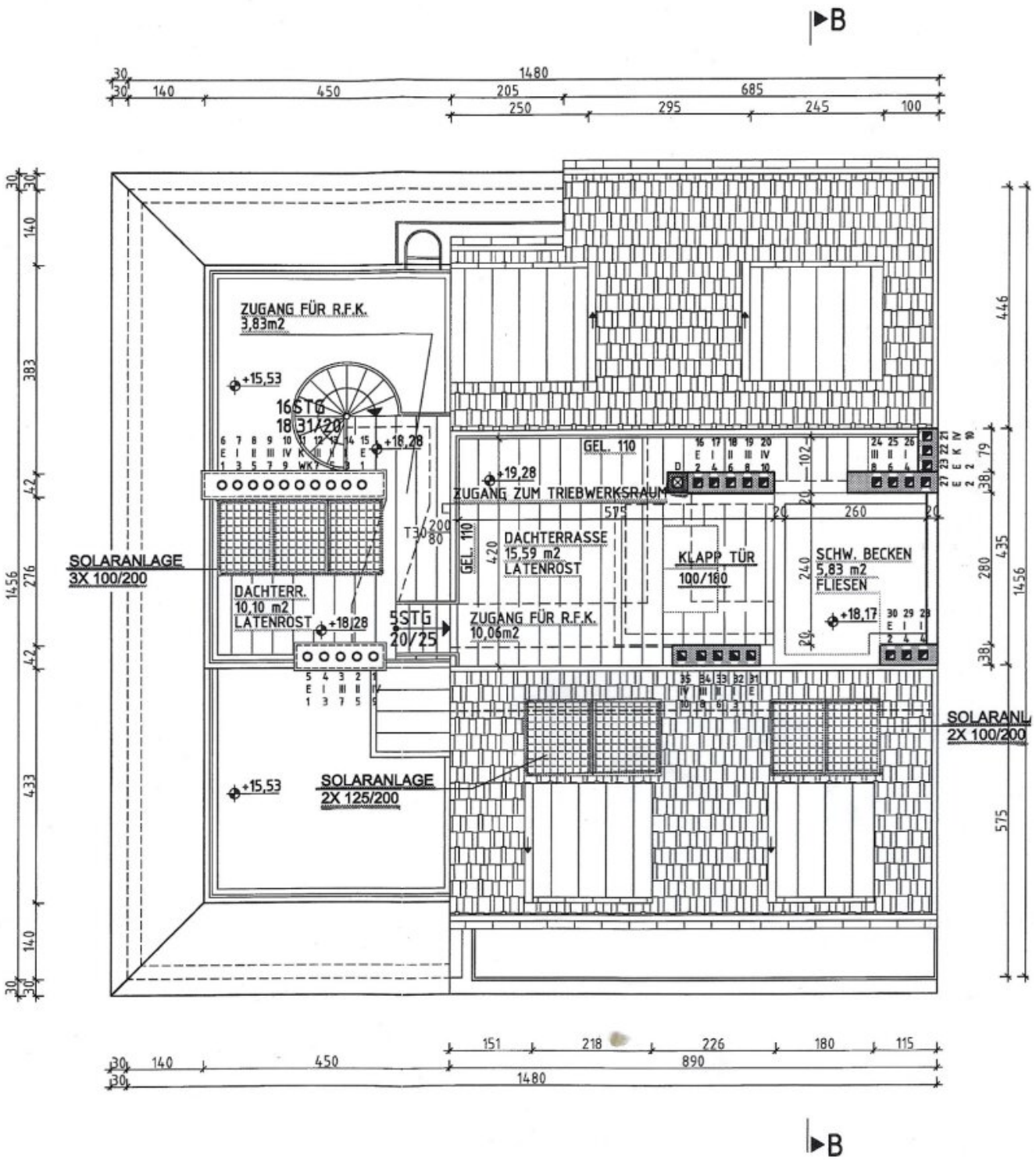
4. OBERGESCHOSS

GOTTLIEB PROPERTIES



DACHGESCHOSS

GOTTLIEB PROPERTIES



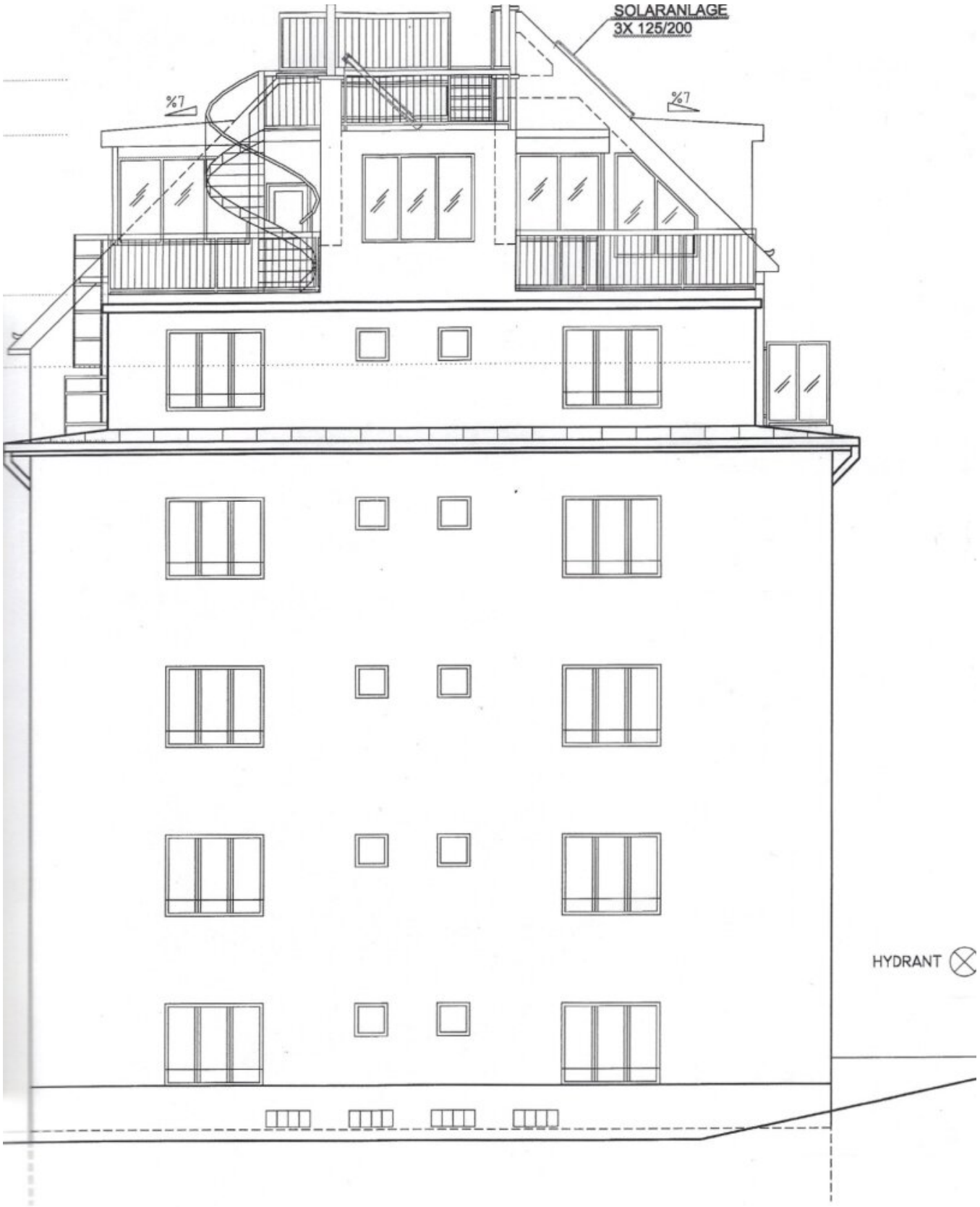
DACHDARAUFSICCHT

GOTTLIEB PROPERTIES



SÜDANSICHT

GOTTLIEB PROPERTIES



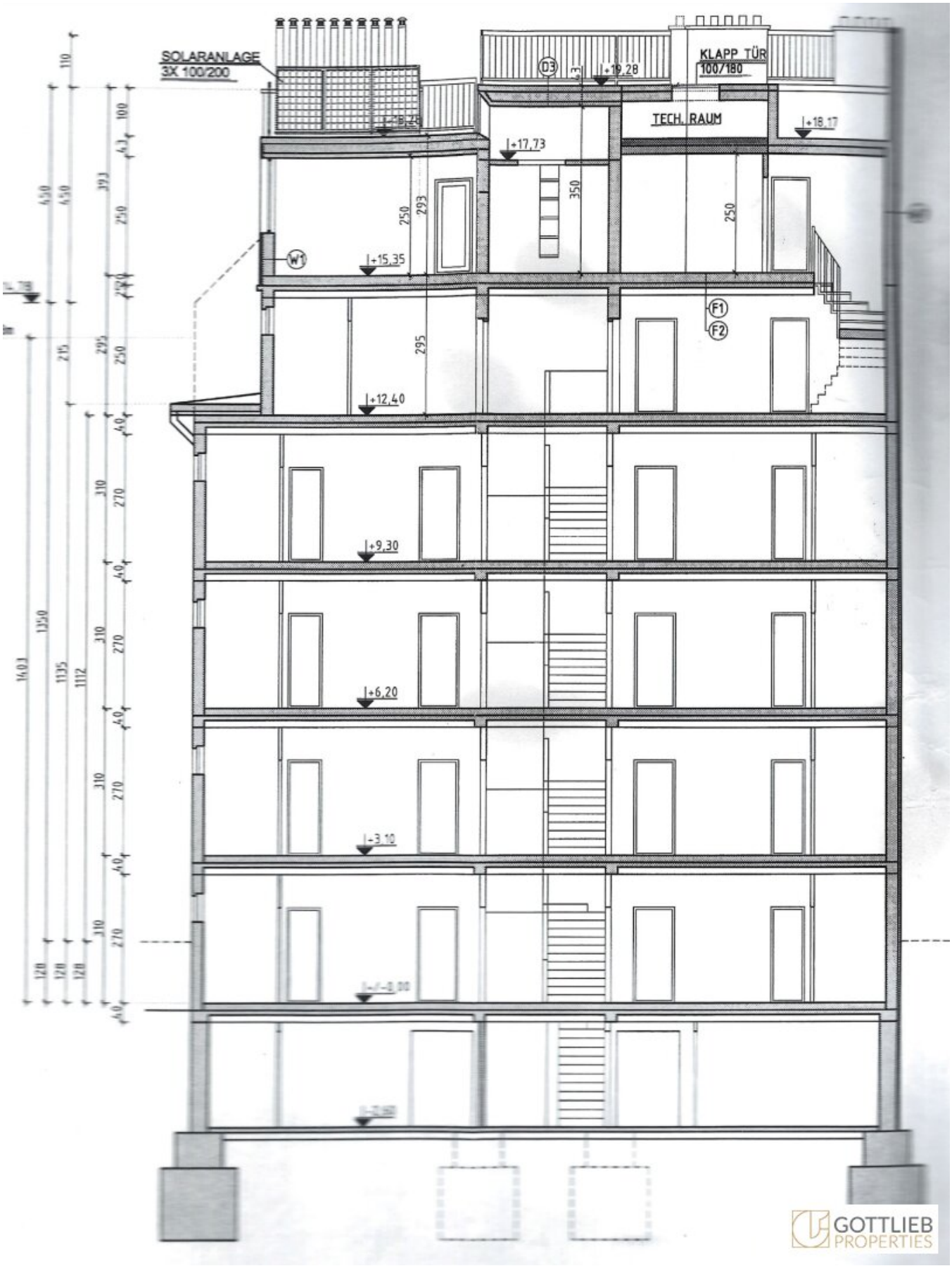
WESTANSICHT

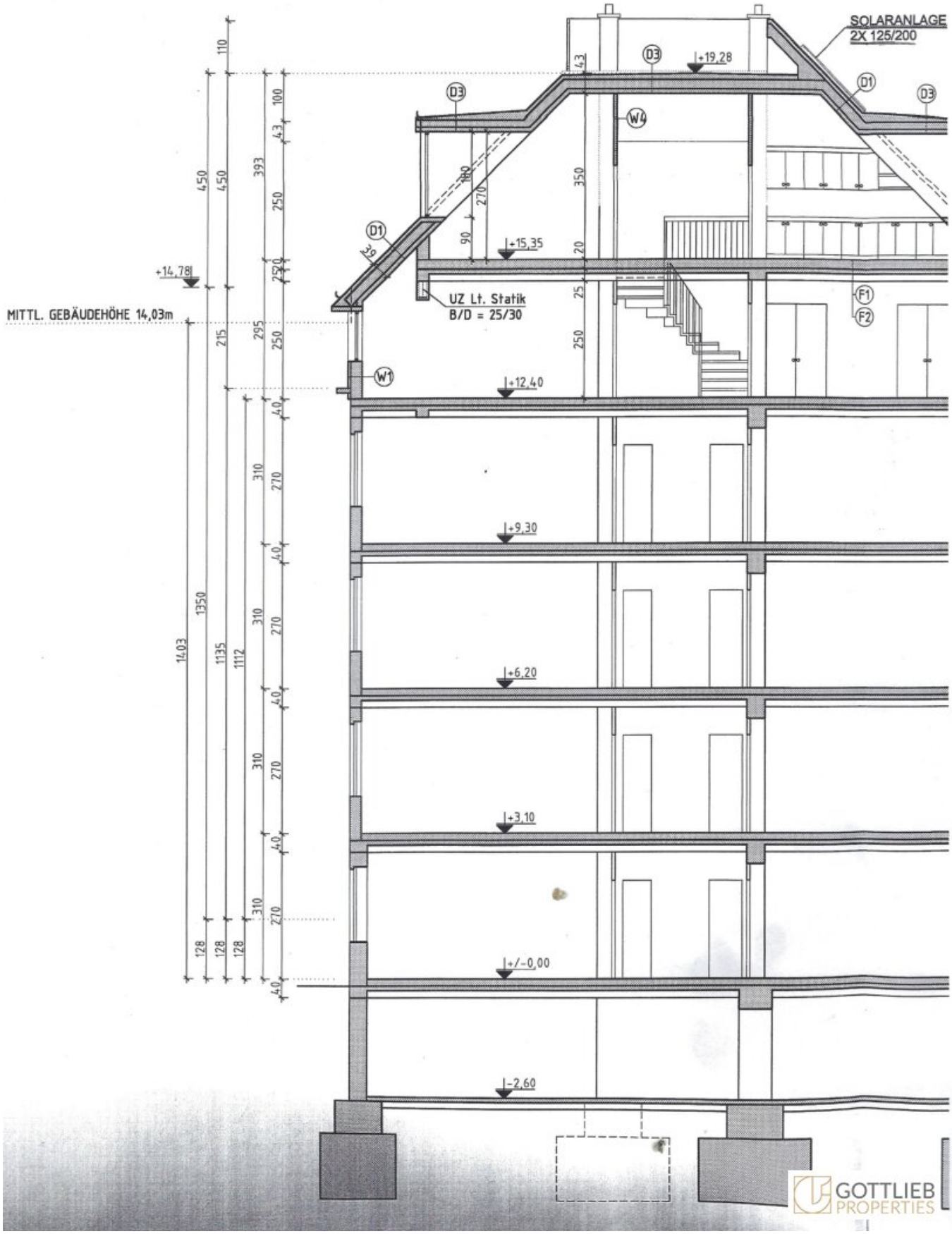
GOTTLIEB PROPERTIES



NORDANSICHT

GOTTLIEB PROPERTIES


SOLARANLAGE
3X 100/200
KLAPP TÜR
100/180
TECH. RAUM
D3
W1
F1
F2
+19,28
+18,17
+17,73
+15,35
+12,40
+9,30
+6,20
-3,10


SOLARANLAGE
2X 125/200
MITTL. GEBÄUDEHÖHE 14,03m
UZ Lt. Statik
B/D = 25/30
+19,28
+15,35
+14,78
+12,40
+9,30
+6,20
+3,10
+/-0,00
-2,60
D1
D3
W1
W4
F1
F2
14,03
1350
1135
1112
450
393
310
270
250
215
180
128
110
100
43
39
90
20
25
4,0

Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt dieses unglaublich großzügige, **lichtdurchflutete Terrassen-Penthouse mit sechs Zimmern auf zwei Wohnebenen sowie zwei Dachterrassen - eine davon mit Gegenstromanlagen-Pool** - in einem Neubau aus dem Jahre 1966 in bester Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks unweit der Döblinger Hauptstraße und der Gatterburggasse.

Die Errichtung dieses Penthouses mit **ca. 170 m² Wohnfläche, ca. 41 m² Terrassen auf beiden Wohnebenen sowie den ca. 26 m² großen Dachterrassen** wurde 2007 begonnen und im Jahre 2015 mit Augenmerk auf höchste technische Qualität fertiggestellt.

Mit dem Personenaufzug gelangen Sie direkt in das vierte Obergeschoss. Man betritt diese lichtdurchflutete Dachgeschoss-Wohnung in der erste Ebene und gelangt über das geräumige Entrée zentral in drei der Schlafzimmer mit einer Fläche zwischen ca. 15 und 18 m². Zwei Zimmer haben einen direkten Ausgang auf die ca. 12 m² große, südseitig gelegene Terrasse. Weiters erreicht man ein ca. 9 m² großes Tageslicht-Wannenbad mit Doppelwaschbecken, Toilette und Waschmaschinen-Anschluß. Eine separate Gästetoilette, eine Garderobe und ein Abstellraum komplettieren den Grundriss dieser ersten Etage.

Über einen Stiegenaufgang und einen kleinen Flur gelangt man in das Obergeschoss dieser außergewöhnlichen Wohnung. Von hier aus erreicht man zentral die **offene Designerküche sowie den Essbereich mit ca. 29 m² Fläche und direktem Ausgang auf die ca. 13 m² große nordwestseitige Terrasse**, ein Duschbad sowie die Gästetoilette. **Der ca. 37 m² große, lichtdurchflutete Wohn-Salon mit Kaminofen - geschlossen und offen verwendbar - sowie der Ausgang auf die ca. 16 m² große südwestseitige Terrasse mit Grünblick bilden gemeinsam mit dem Essbereich das Herzstück dieses Penthouses.** Ein weiteres ca. 13 m² großes Zimmer mit Ausgängen auf beide Terrassen und ein kleiner Abstellraum komplettieren diesen Wohnbereich.

Eine Außentreppe auf der nordwestseitigen Terrasse führt zu den **zwei ca. 26 m² großen Dachterrassen**. **Ein weiteres absolutes Highlight dieses Penthouses ist neben einem ca. 9 m² großen, uneinsehbaren Edelstahl-Outdoor-Pool mit Gegenstromanlage der atemberaubende Panoramablick bis weit hin zu den Ausläufern des Wienerwaldes - Kahlenberg und Leopoldsberg - sowie weit über die Dächer Wiens.**

Der gelungene Grundriss dieses Penthouses trennt erfolgreich Privatsphäre und gesellschaftliche Bereiche auf zwei Wohnebenen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Lichtdurchflutete Räume und angeschlossene Terrassen schaffen ein großzügiges und behagliches Ambiente zu jeder Jahreszeit, welches man mit Familie oder Freunden genießen kann.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Ein Stellplatz mit Carport ist im Kaufpreis bereits enthalten.

+ absolute Ruhelage

+ viertes Obergeschoss und Dachgeschoss

+ Personenlift

+ ca. 196,65 m² Wohnnutzfläche

+ ca. 169,54 m² Wohnfläche

+ drei ca. 41,37 m² Terrassenflächen auf den Wohnebenen mit Grünblick

+ zwei ca. 25,69 m² Dachterrassen mit Panoramablick und ca. 5,83 m² Edelstahlpool mit Gegenstromanlage

Viertes Obergeschoss:

+ ca.78,74 m² Wohnfläche, davon

+ ca. 16,63 m² Entrée

+ ca. 15,74 m² Schlafzimmer / Büro

+ ca. 14,50 m² Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse

+ ca. 18,09 m² Schlafzimmer mit Ausgang auf Terrasse

+ ca. 12,17 m² südseitige Terrasse

+ ca. 9,32 m² Tageslicht-Wannenbad mit Doppelwaschbecken, Toilette und Waschmaschinen-Anschluß

+ ca. 1,50 m² Garderobe / Abstellraum

+ separate Gästetoilette mit Handwaschbecken

Dachgeschoss:

+ ca. 89,48 m² Wohnfläche, davon

+ ca. 36,88 m² Wohn-Salon mit Kamin und Ausgang auf die südwestseitige Terrasse und Zugang zu einem

+ ca. 12,57 m² Zimmer mit Ausgang auf die nord- und südwestseitige Terrasse

+ ca. 28,89 m² offene Wohnküche und Essbereich mit Ausgang auf die nordwestseitige Terrasse

+ ca. 16,06 m² südwestseitige Terrasse

+ ca. 13,14 m² nordwestseitige Terrasse

+ ca. 4,18 m² Duschbad mit Handwaschbecken und Handtuchwärmer

+ ca. 2,74 m² Vorraum

+ ca. 2,27 m² Abstellraum

+ Gästetoilette

Dachterrassen:

+ ca. 10,10 m² und ca. 15,59 m² Terrassen

+ ca. 5,83 m² Outdoor-Pool mit Gegenstromanlage und

+ ca. 2,25-2,40 m Breite x ca. 4,00 m Länge x ca. 1,25 m Tiefe

Ausstattung

+ komplett ausgestattete, offene Designerküche mit Geräten der Marke "Siemens"

+ Vollholz-Parkettböden

+ Fliesenböden in den Nassräumen

+ Kaminofen

+ Fußbodenheizung

+ zentrale Heizungsanlage

+ Solaranlage

+ Edelstahl-Pool mit Gegenstromanlage

+ elektrische Aussenbeschattung

+ Markisen

+ SAT-Anlage

+ zentrale Multimedia-Anlage

+ Stellplatz mit Carport

Verkehrsanbindung

+ Straßenbahn-Linien D, 37 und 38

+ U-Bahnlinien U4 und U6

+ Autobus-Linie 35A

+ Vorortelinie S45

Mit dem PKW erreichen Sie die Innenstadt in ca. 10 Minuten.

Lage und Infrastruktur

Der 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling gehört zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens. Inmitten von schönen, liebevoll gepflegten Gründerzeithäusern befindet sich befindet sich dieses stilistisch, wunderbar eingegliederte Penthouse. In fußläufiger Entfernung finden sich neben Geschäften des täglichen Bedarfs auch Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen,

Spitäler - wie zum Beispiel die Privatklinik Rudolfinerhaus und die Privatklinik Döbling - sowie viele gemütliche Cafés, Gasthäuser, Restaurants und Heurigen, welche zum Verweilen einladen.

Der nahe gelegene Wertheimsteinpark mit seinem Bezirksmuseum, aber auch der Türkenschanzpark mit Hundezone, zwei Spielplätzen, Volleyball- und Fußballfeld sowie Spaziermöglichkeiten ebenso die Ausläufer des Wienerwaldes, wie der 'Cobenzl', 'Am Himmel' oder das 'Krapfenwaldl-Bad' laden zu diversen Freizeit- und Sportmöglichkeiten ein.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap