

# Exquisites Penthouse in Döblinger Cottagevilla



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2558**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	246,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	3.970.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	840,00 €
<b>USt.:</b>	84,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Döblinger Hauptstraße 17  
1190 Wien

T +43 676 700 79 18  
H +436767007918

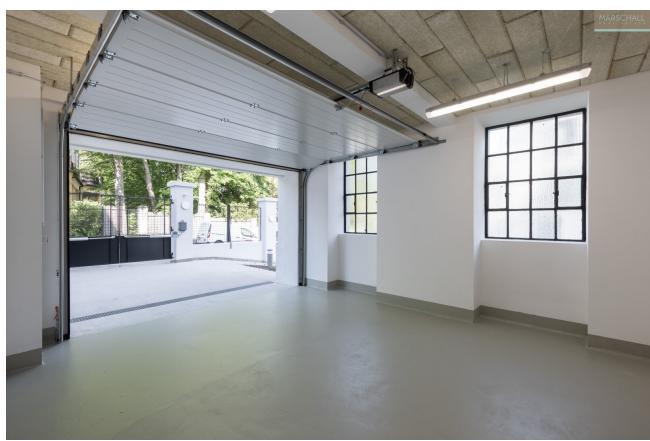
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Geschoßplan



1. Dachgeschoss



Wohnung TOP 6

1	Vorraum	11,64 m <sup>2</sup>
2	Vorraum	2,01 m <sup>2</sup>
3	Zimmer	13,12 m <sup>2</sup>
4	Bad+WC	4,33 m <sup>2</sup>
5	Zimmer	18,53 m <sup>2</sup>
6	Abstellraum	7,17 m <sup>2</sup>
7	Wohnzimmer	47,05 m <sup>2</sup>
8	Küche	27,12 m <sup>2</sup>
9	Abstellraum	3,24 m <sup>2</sup>
10	WC	3,10 m <sup>2</sup>
11	Gang	3,31 m <sup>2</sup>
12	Zimmer	17,95 m <sup>2</sup>
13	Bad+WC	10,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfäche</b>		<b>169,49 m<sup>2</sup></b>
14	Balkon	9,64 m <sup>2</sup>
	<b>Freiflächen</b>	<b>9,64 m<sup>2</sup></b>



Mit Liebe zum Detail.

Geschossplan



2. Dachgeschoss

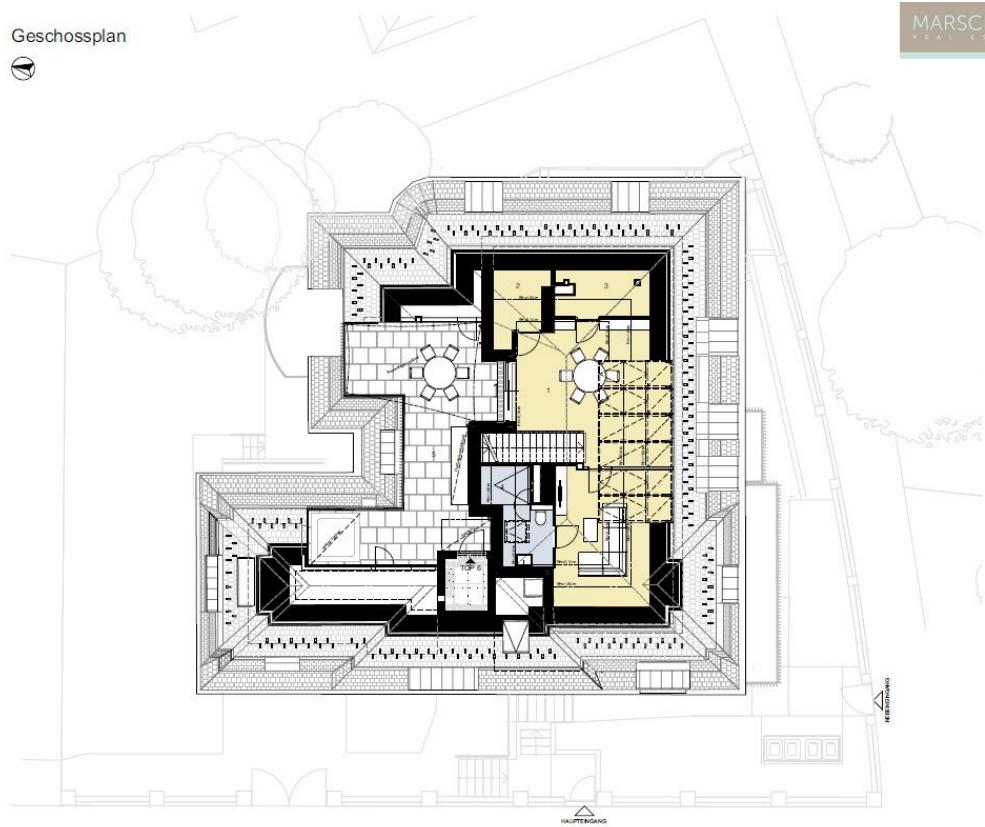


**Wohnung TOP 6**

1	Lounge	53,50 m <sup>2</sup>
2	Abstellraum	6,74 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	9,27 m <sup>2</sup>
4	Bad + WC	6,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>76,28 m<sup>2</sup></b>

5	Terrasse	39,05 m <sup>2</sup>
<b>Freiflächen</b>		<b>39,05 m<sup>2</sup></b>

Gesamtfläche	245,77 m <sup>2</sup>
Freiflächen	48,69 m <sup>2</sup>



Mit Liebe zum Detail.

# Objektbeschreibung

## LAGE

Die schöne Cottagevilla wurde mit viel Augenmerk auf die historische Substanz generalsaniert und bietet mit nur wenigen Einheiten eine hervorragende Privatsphäre. Diese ausgesprochen schöne Dachgeschoss-Wohnung erstreckt sich über beeindruckende 246 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet zusätzlich 49 m<sup>2</sup> Freiflächen, die höchsten Wohnkomfort garantieren. Der moderne Luxus beginnt bereits im Erdgeschoss: Die Wohnung verfügt über eine private Lift-Station auf beiden Ebenen, die einen diskreten und bequemen Zugang ermöglicht. Besonders hervorzuheben ist, dass im gesamten 1. Dachgeschoss keinerlei Dachschrägen vorhanden sind, was für ein angenehmes, großzügiges Raumgefühl sorgt.

## RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG

Mit 5 bis 6 Zimmern bietet diese Wohnung genügend Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten. Der durchdachte Grundriss erlaubt eine flexible Raumaufteilung und optimale Nutzung des verfügbaren Platzes. Zu der Wohnung gehören zudem ein Vor- und Lagerraum mit 13,4 m<sup>2</sup> sowie eine Privatgarage im Haus – ein äußerst praktisches und komfortables Feature.

Die Aussichtsterrasse befindet sich auf Wohnebene des 2. Dachgeschosses und bietet einen atemberaubenden Blick über die Umgebung. Dank der lichtdurchfluteten Lage direkt vor dem Atelier ist die Terrasse nicht nur ein Highlight für Sonnenanbeter, sondern auch ein hervorragender Ort für geselliges Beisammensein oder entspannte Stunden.

Anschlüsse für eine Outdoorküche sowie ein Whirlpool sind bereits vorgesehen, sodass diese Optionen nach Wunsch problemlos nachgerüstet werden können.

Die hochwertige Ausstattung umfasst:

- Zeitgemäßes Heizen und Kühlen, sowie zentrale Warmwasseraufbereitung mittels im Technikraum positionierter Luft-Wärme-Pumpen
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung mit Einzelraumregelung, der Einbau einer weiteren Klimatisierung ist bereits baulich vorbereitet
- Neue Holz-Kastenfenster mit außenliegendem elektrisch betriebenen Sonnenschutz in allen Wohnungen
- Sorgfältig ausgewählte, stil- und qualitätsvolle Oberflächen sowohl innerhalb der Wohnungen als auch in den öffentlichen Bereichen
- Optionale Steuerung der intelligenten Haustechnik bequem über ein Tablet bzw. Smartphone
- Großzügige Einlagerungsräume für jede Einheit

## **INFRASTRUKTUR**

Die hervorragende Lage in Döbling bietet eine erstklassige Lebensqualität und zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Im Nahbereich befinden sich der charmante Sonnbergplatz und die Obkirchergasse, welche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten. Ebenso nahe liegen idyllische Heurigenlokale, Restaurants, schulische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel (Autobuslinie 35A). Das Stadtzentrum und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

## **INFORMATION**

In diesem Kaufpreis inkludiert ist eine großzügige Garage im Haus. Je nach Verfügbarkeit, gibt es noch weitere Stellplätze in der Tiefgarage für je EUR 85.000,- zum Erwerb eines unbefristeten Nutzungsrecht mit einem Weitergaberecht.

Die angegebenen Betriebskosten sind eine vorläufige Schätzung!

Provision: 3% + 20% USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap