

## Privatpool & Penthouse: Döbling wie es besser nicht geht!



Küche Blick Essbereich

**Objektnummer: 1609/46480**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	2.295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	615,30 €
<b>Heizkosten:</b>	99,00 €
<b>USt.:</b>	61,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Brigitte Molnar**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG











RE/MAX

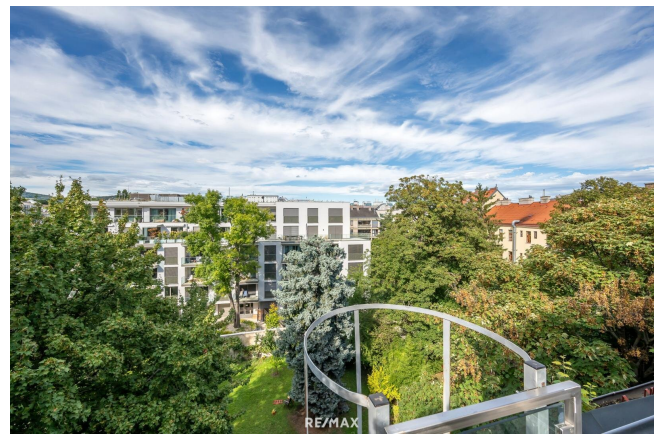


RE/MAX

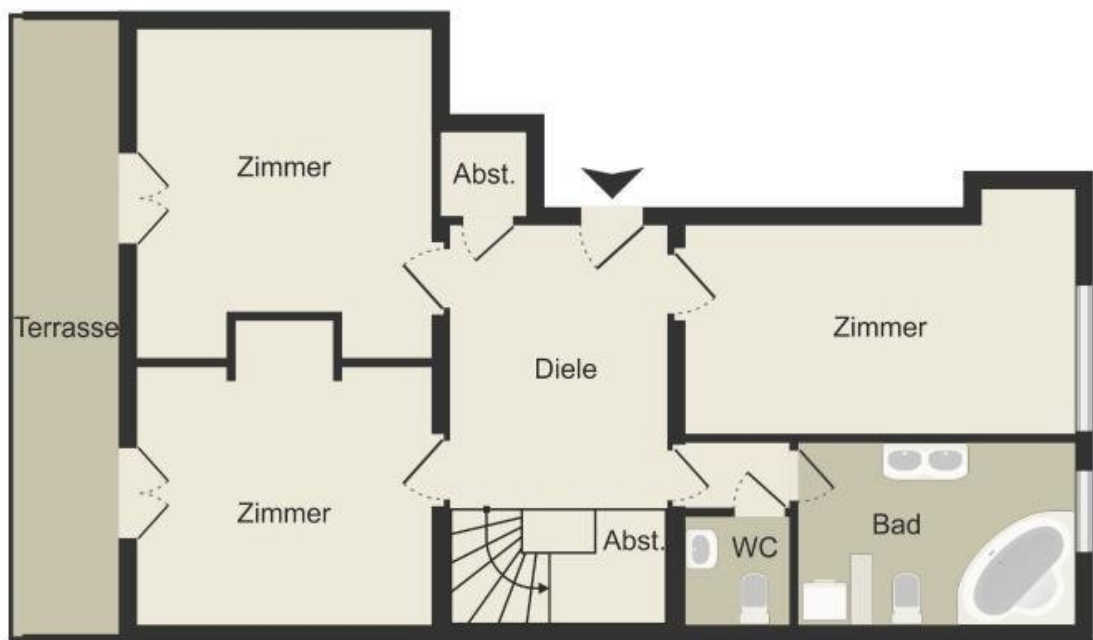


RE/MAX





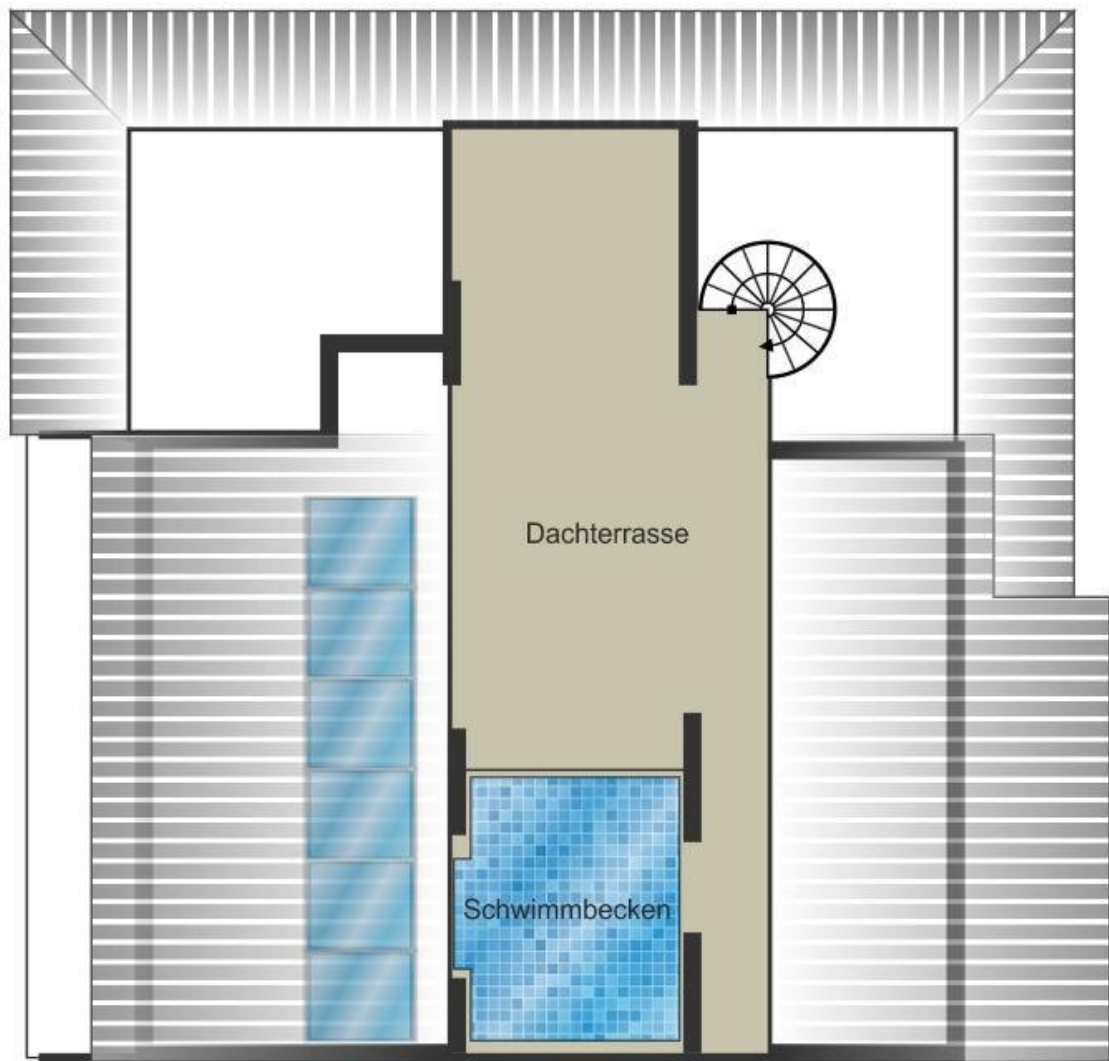




4. Obergeschoss



Dachgeschoss



Dachaufsicht

## Objektbeschreibung

Highlights dieses Retreat hoch oben - über allen und über allem:

- \* Privatpool mit 360 Grad-Rundum-Wien-Blick
- \* 5 Privatterrassen: Sonne & Sterne über Ihnen
- \* Lift direkt in die Wohnung möglich
- \* großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin
- \* modernst ausgestattete Küche mit Eßbereich
- \* hochwertigste Ausführung
- \* Solaranlage am Dach -> niedrige Energiekosten
- \* Mehrheitseigentum im Haus
- \* Autoabstellplatz (Carport)
- \* zentrale und dennoch ruhige Lage
- \* eine der schönsten Wohnumgebungen von Wien
- \* in 20 Minuten per U-Bahn am Stephansplatz

### Objektübersicht

Eine seltene Gelegenheit: Dieses außergewöhnliche Penthouse in bester Döblinger Lage vereint Großzügigkeit, Stil und Unabhängigkeit auf eindrucksvolle Weise.

In der renommierten Reithlegasse im 19. Bezirk Wiens erwartet Sie ein exklusives Refugium mit rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen 80 m<sup>2</sup> Freiflächen. Mit 6 Zimmern, 2 Bädern, 5

Terrassen und einem privaten Pool bietet diese Immobilie höchsten Wohnkomfort für anspruchsvolle Familien oder Paare mit Sinn für das Besondere.

Das im Jahr 2015 fertiggestellte Penthouse (und danach laufend modernisierte) überzeugt durch modernes Design und außergewöhnliche Energieeffizienz: Eine eigene Solaranlage sorgt für weitgehende Energieautarkie – inklusive separatem, großartigem Energieausweis (Solarstrom/Gas). Als Käufer erwerben Sie zugleich die Mehrheitseigentümerschaft an der Adresse.

Ein weiterer Vorteil: Der bestehende Lift (bis 5. OG) kann direkt ins Penthouse verlängert werden.

Kaufpreis: EUR 2.490.000

#### Lagebeschreibung

Urban und grün – diese Adresse verbindet das Beste aus beiden Welten. In unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Station Spittelau (ca. 5 Gehminuten) und der Straßenbahnlinie 37 (zum Schottentor in ca. 12 Minuten) genießen Sie hervorragende Anbindungen.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie hochkarätige Schulen und Kindergärten befinden sich im direkten Umfeld – ideal für Familien.

Die Nähe zu den Wiener Hausbergen, weitläufigen Parks und Sportmöglichkeiten macht diese Lage auch für Naturliebhaber und Aktive besonders attraktiv. Die Terrassen bieten unvergleichliche Ausblicke über die Stadt bis ins Grüne.

#### Gebäude- & Wohnungsbeschreibung

Das Penthouse erstreckt sich über zwei Ebenen eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses. Die Raumaufteilung ist durchdacht und großzügig – mit fließenden Übergängen zwischen Wohnen, Arbeiten und Entspannen.

Im unteren Geschoss (5. Stock) erwarten Sie eine repräsentative Diele, drei flexible Zimmer, ein Badezimmer mit separatem WC sowie praktische Abstellräume.

Das Obergeschoss besticht durch einen lichtdurchfluteten Wohnsalon mit offenem Kamin, eine offen gestaltete Designküche mit Essbereich sowie zusätzliche Lagermöglichkeiten. Das absolute Highlight: Die oberste Dachterrasse mit unverbaubarem Wien-Blick und einem Pool mit Edelstahlbecken und Gegenstromanlage – exklusiver lässt sich Entspannung kaum inszenieren.

#### Ausstattung im Detail

Die Ausstattung ist ebenso hochwertig wie stilvoll:

Eine überkomplett ausgestattete Küche, elegante Bäder und WCs, vier großzügige Terrassen sowie ein stilvoller Kamin im Wohnbereich setzen exklusive Akzente.

Jeder Bereich wurde auf Komfort, Ästhetik und Funktionalität ausgelegt – ein Zuhause, das modernen Luxus mit urbanem Lebensgefühl harmonisch vereint.

Im Rahmen der Gesamtbewertung ist anzumerken, dass das Haus selbst aus den sechziger Jahren ist, das Penthouse seit 2007 errichtet und laufend erweitert und verbessert wurde. Es hat einen eigenen Energieausweis und das Mehrheitseigentum im Haus. Aktuell besteht im Haus kein Sanierungsbedarf, allerdings ist geplant, dass die Fassade aus den Rücklagen zeitnah renoviert wird.

#### Verfügbarkeit & Hinweise

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar – nach Vereinbarung.

Ein besonderes Zuhause für Menschen mit Weitblick – im wahrsten Sinne des Wortes.

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 <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