

**Seltene Gelegenheit in Döbling! Zentrales  
Luxus-Penthouse mit fünf Dachterrassen und Pool**



Pool

**Objektnummer: 1609/46480**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

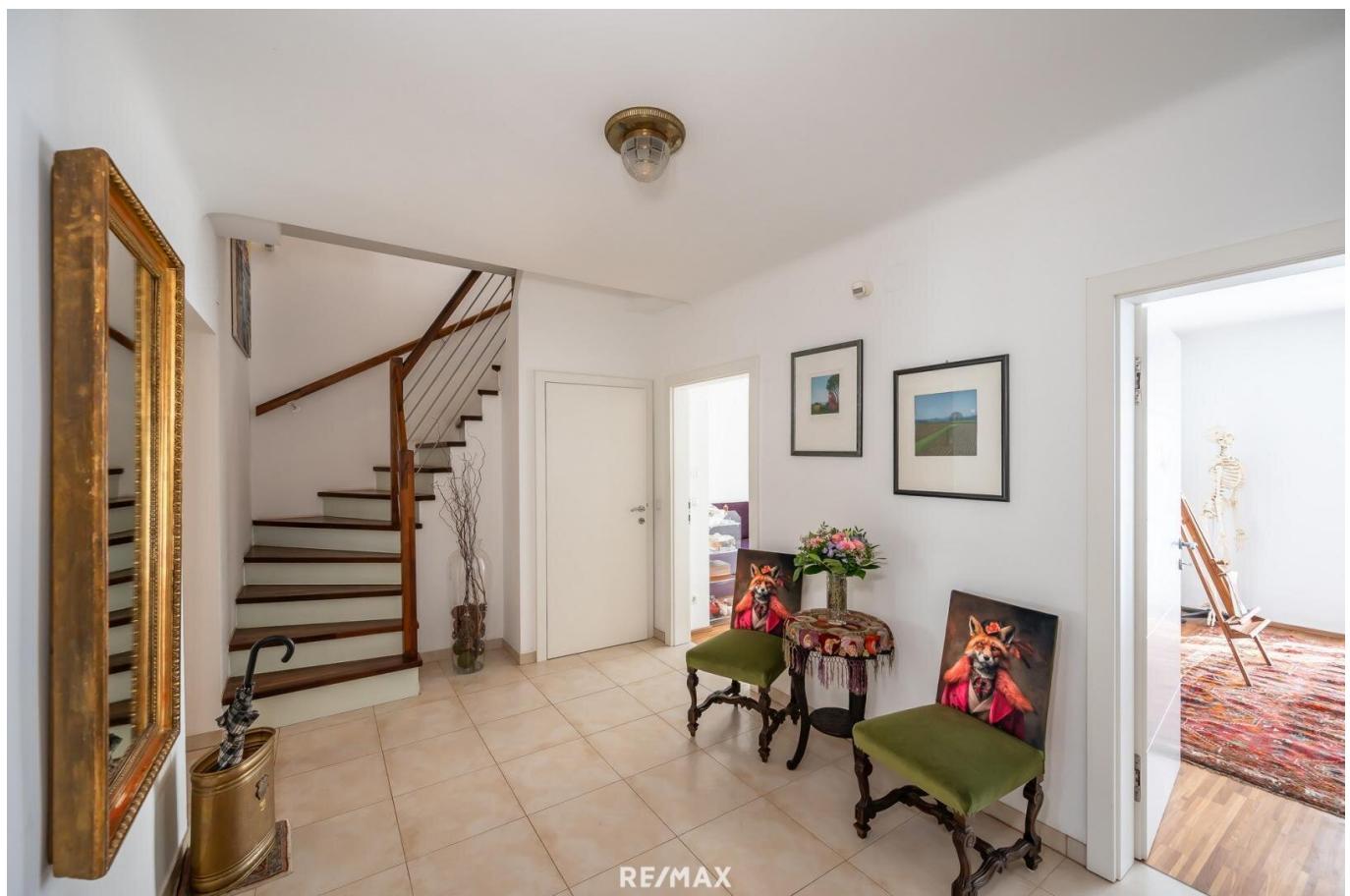
<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	615,30 €
<b>Heizkosten:</b>	99,00 €
<b>USt.:</b>	61,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3% des Kaufpreises	

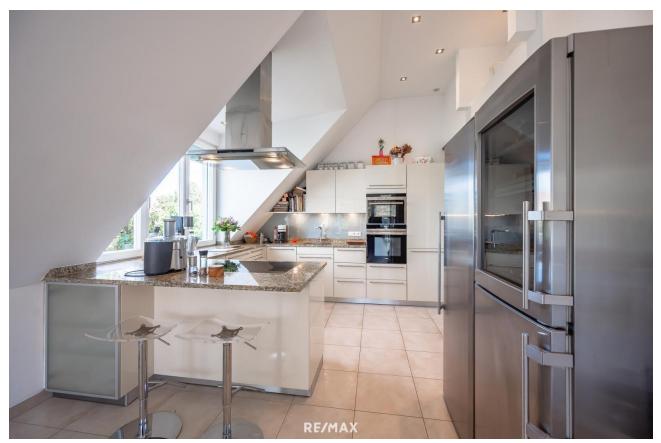
## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Brigitte Molnar**

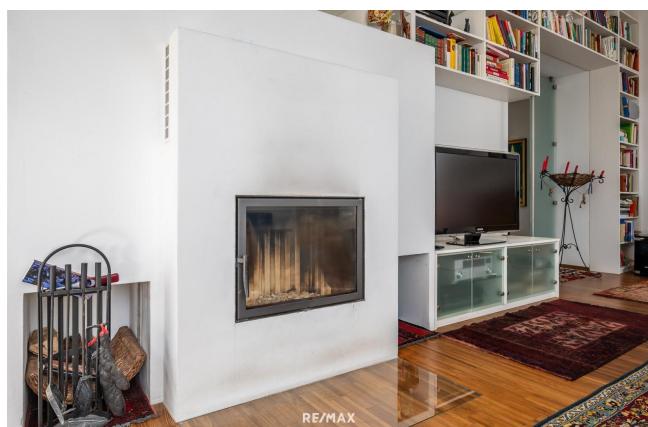
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG







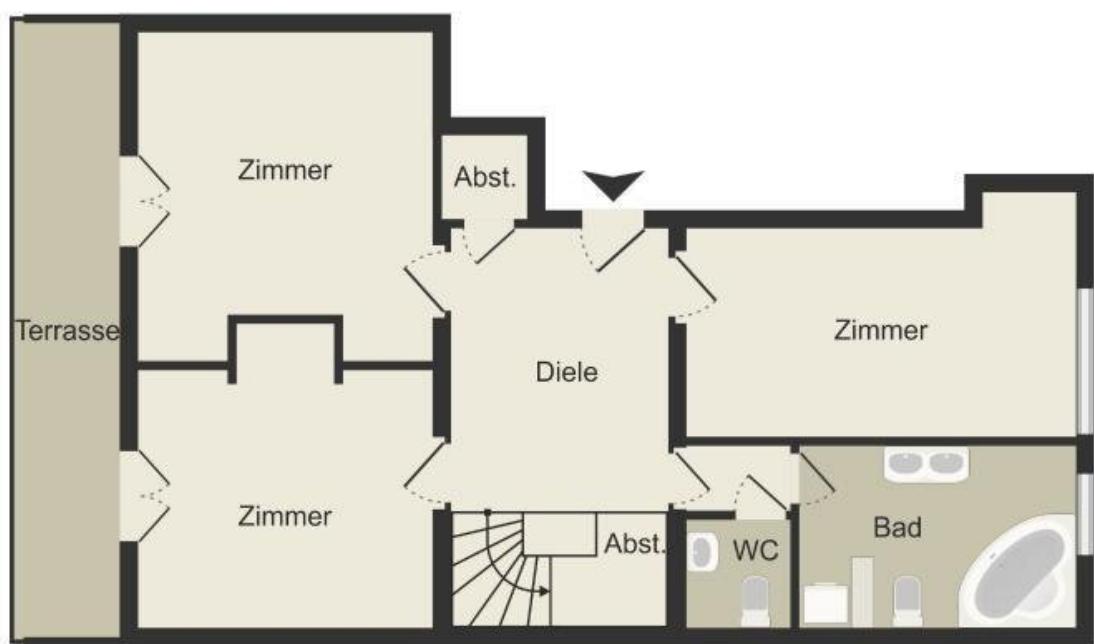




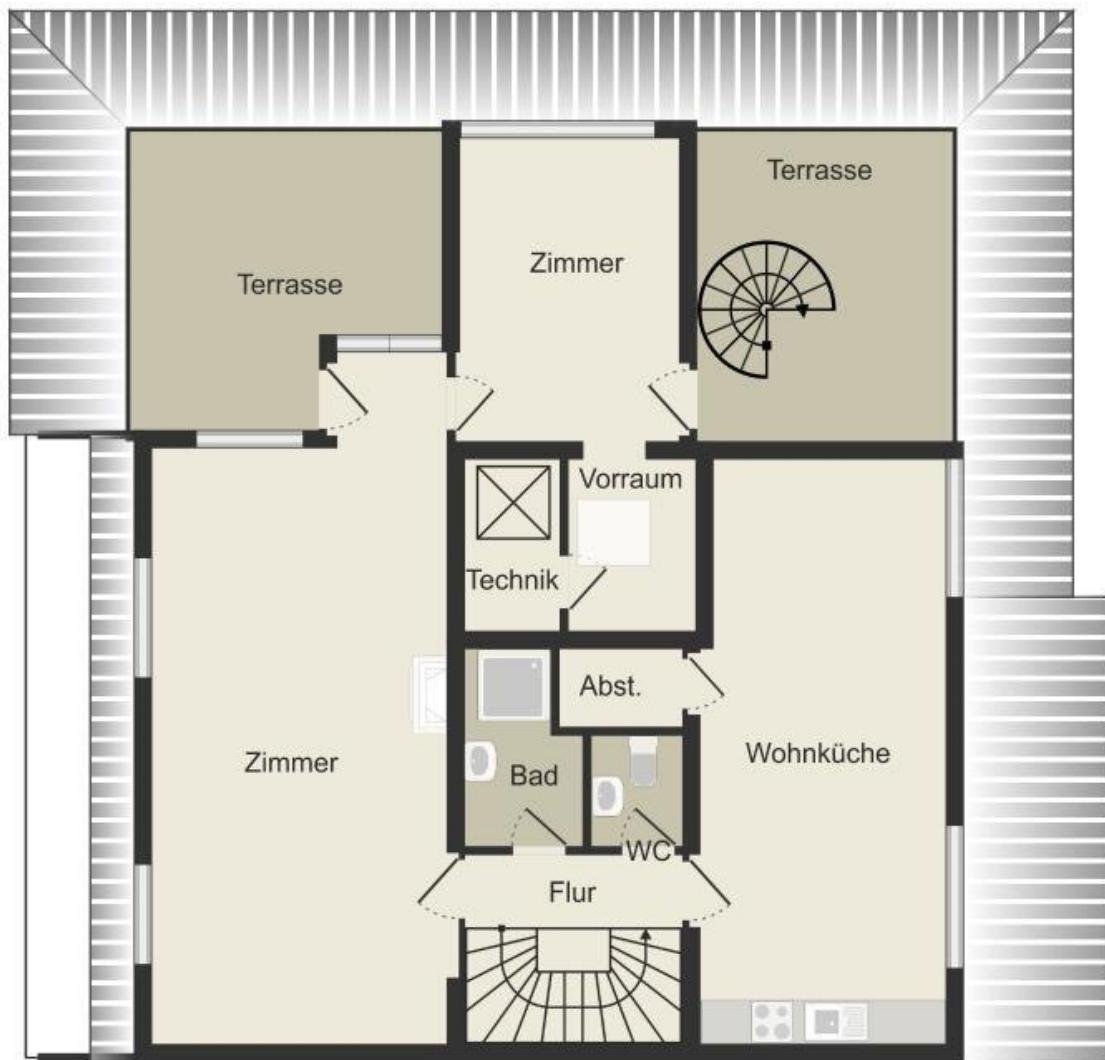




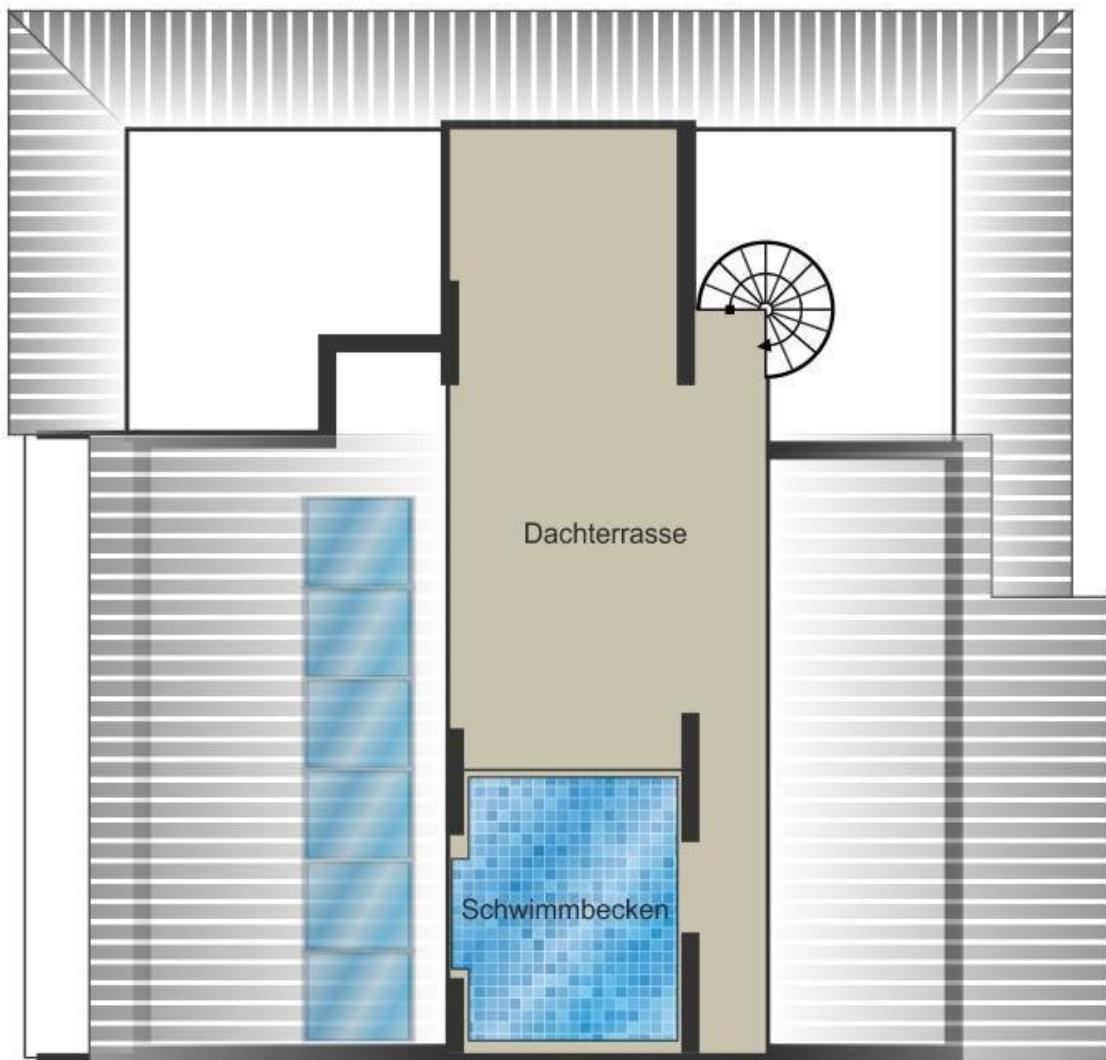




4. Obergeschoß



Dachgeschoss



Dachaufsicht

# Objektbeschreibung

Highlights dieses Penthouses in Döbling - seltene Gelegenheit:

- \* Pool am Dach mit Gegenstromanlage
- \* 5 Terrassen
- \* Lift direkt in die Wohnung möglich
- \* großzügliches Wohnzimmer mit offenem Kamin
- \* modernst ausgestattete Küche mit Eßbereich
- \* hochwertigste Ausführung
- \* Solaranlage am Dach -> niedrige Energiekosten
- \* Mehrheitseigentum
- \* Autoabstellplatz
- \* 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 Straßenbahnenlinie 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 Raumauflistung 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.

#### 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