

**Above It All – Ihr Hideaway Penthouse über den  
Weinbergen Wiens mit Pool - 166m<sup>2</sup> Wohnfläche & 143m<sup>2</sup>  
Aussenflächen**



**Objektnummer: 5675/511**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung        |
| <b>Land:</b>             | Österreich     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien      |
| <b>Baujahr:</b>          | 2021           |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug      |
| <b>Alter:</b>            | Neubau         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 166,12 m²      |
| <b>Balkone:</b>          | 1              |
| <b>Terrassen:</b>        | 2              |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 2.468.500,00 € |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 553,89 €       |
| <b>USt.:</b>             | 66,93 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien

H +43 676 55 33 478

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















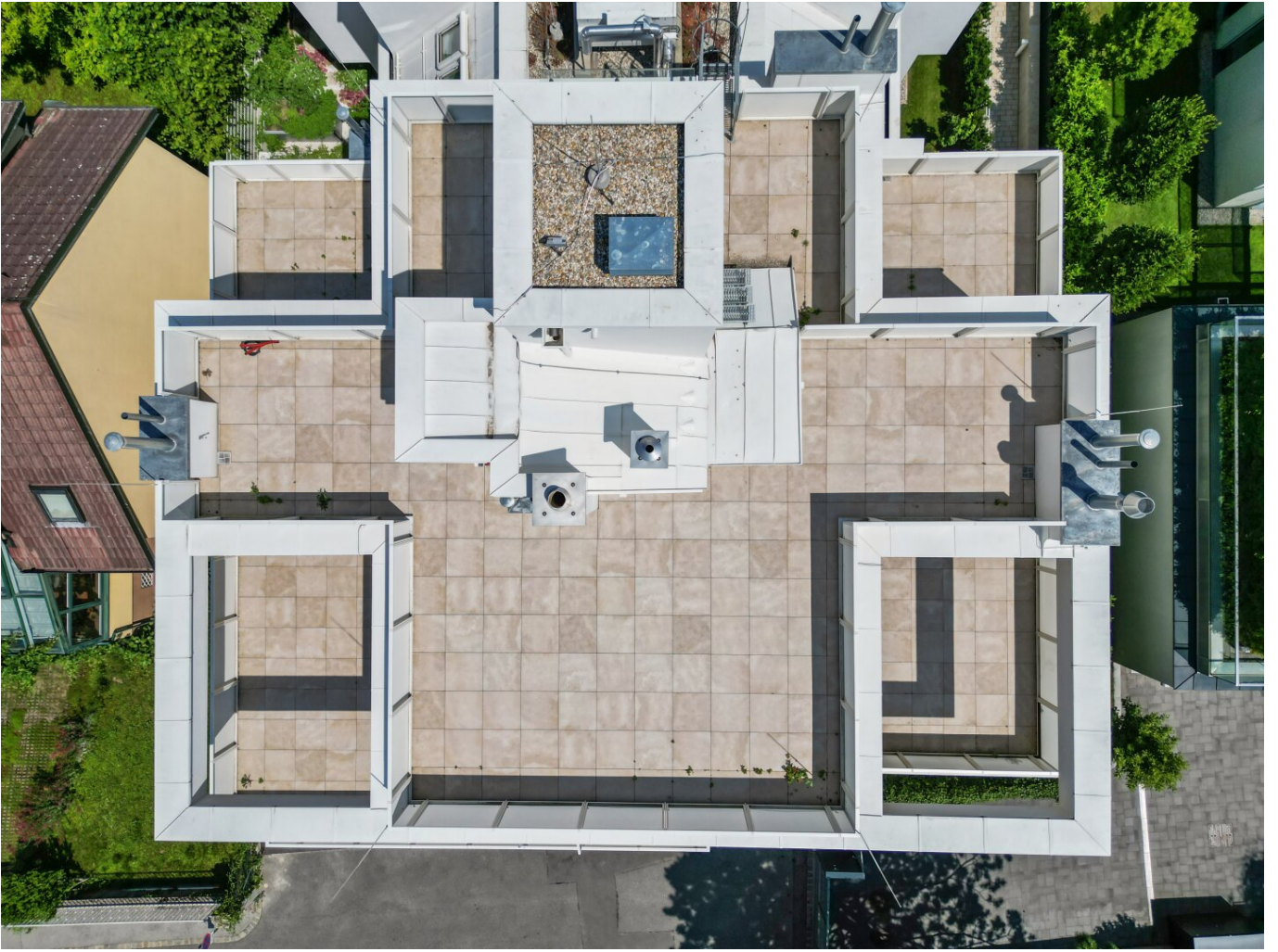














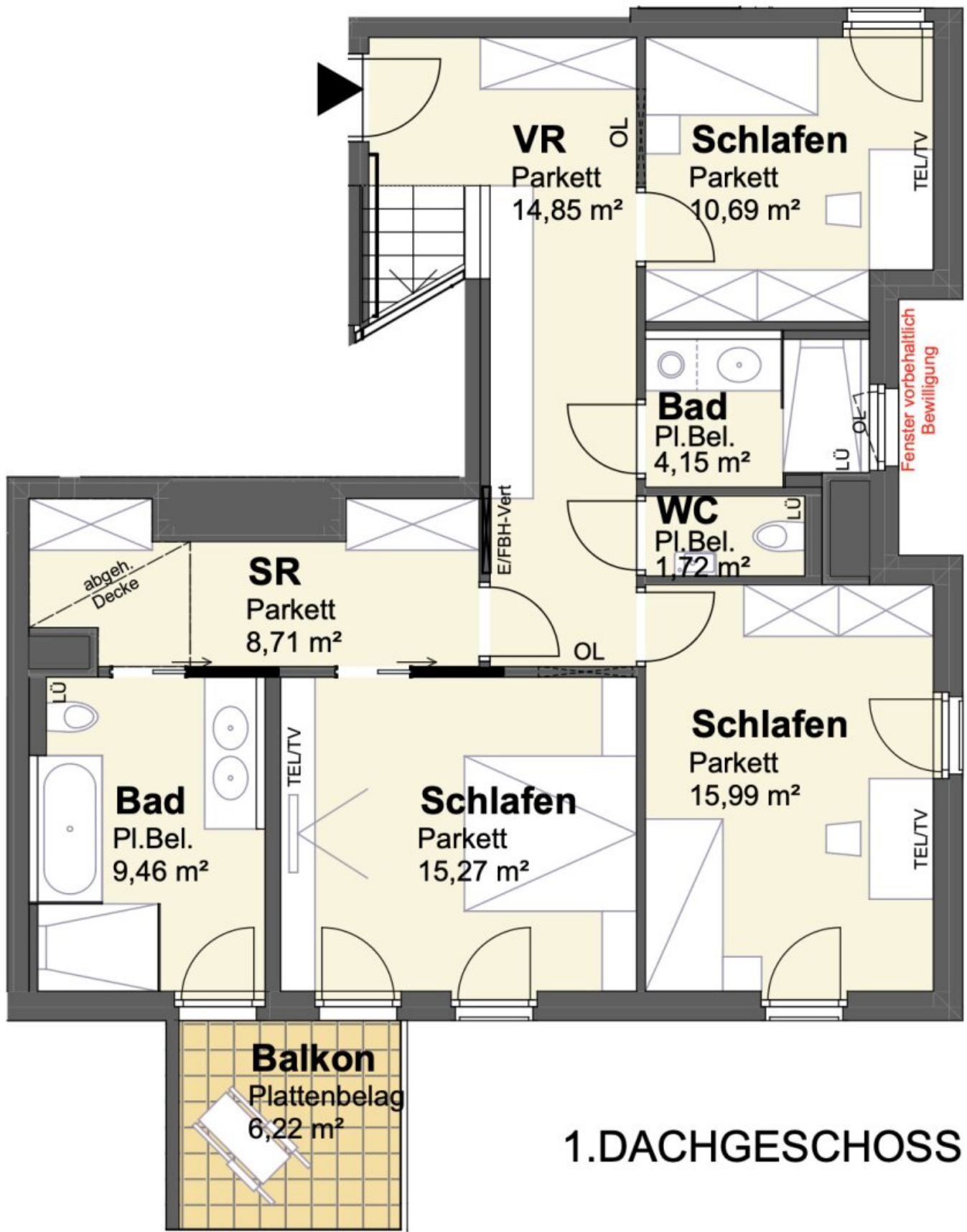






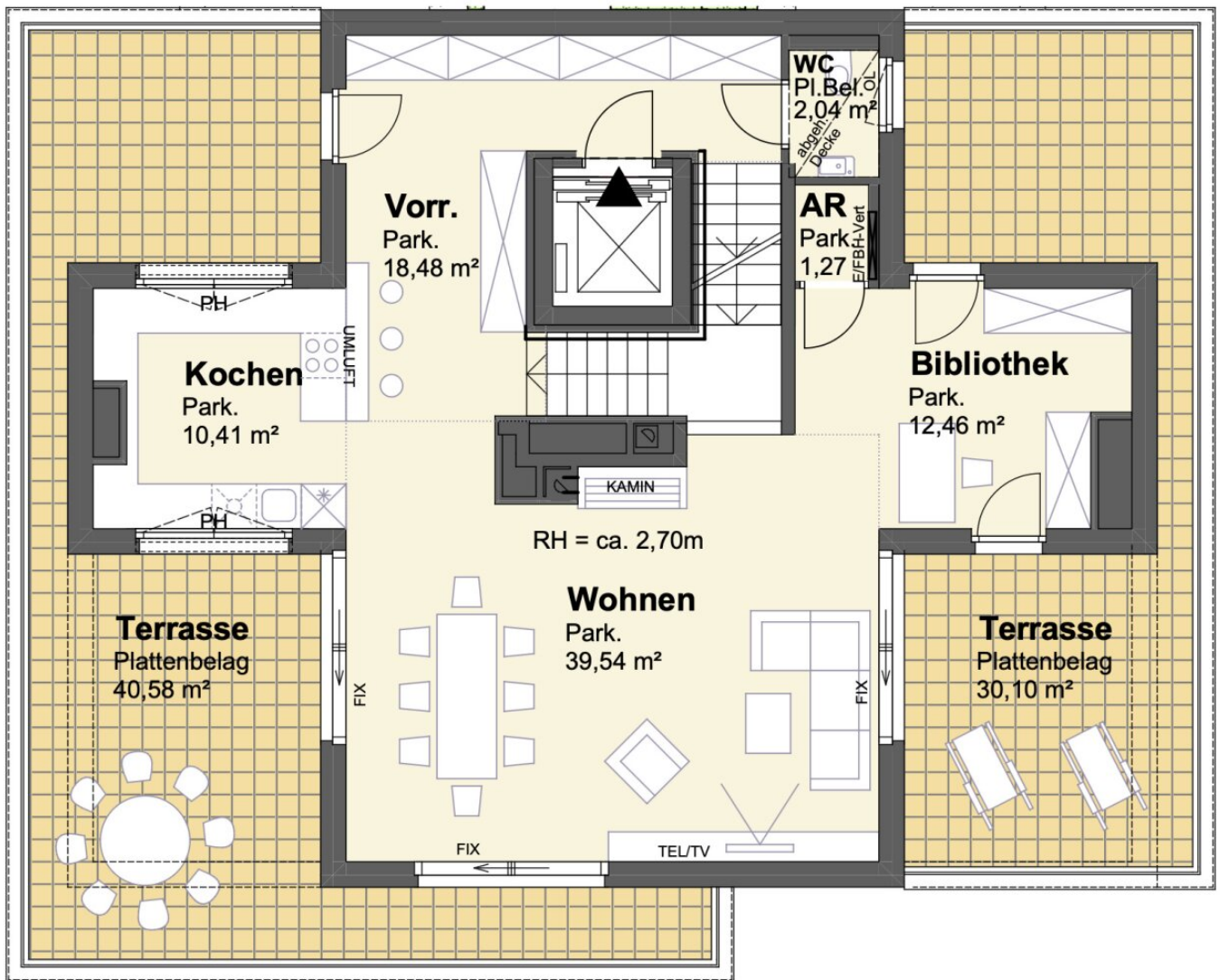




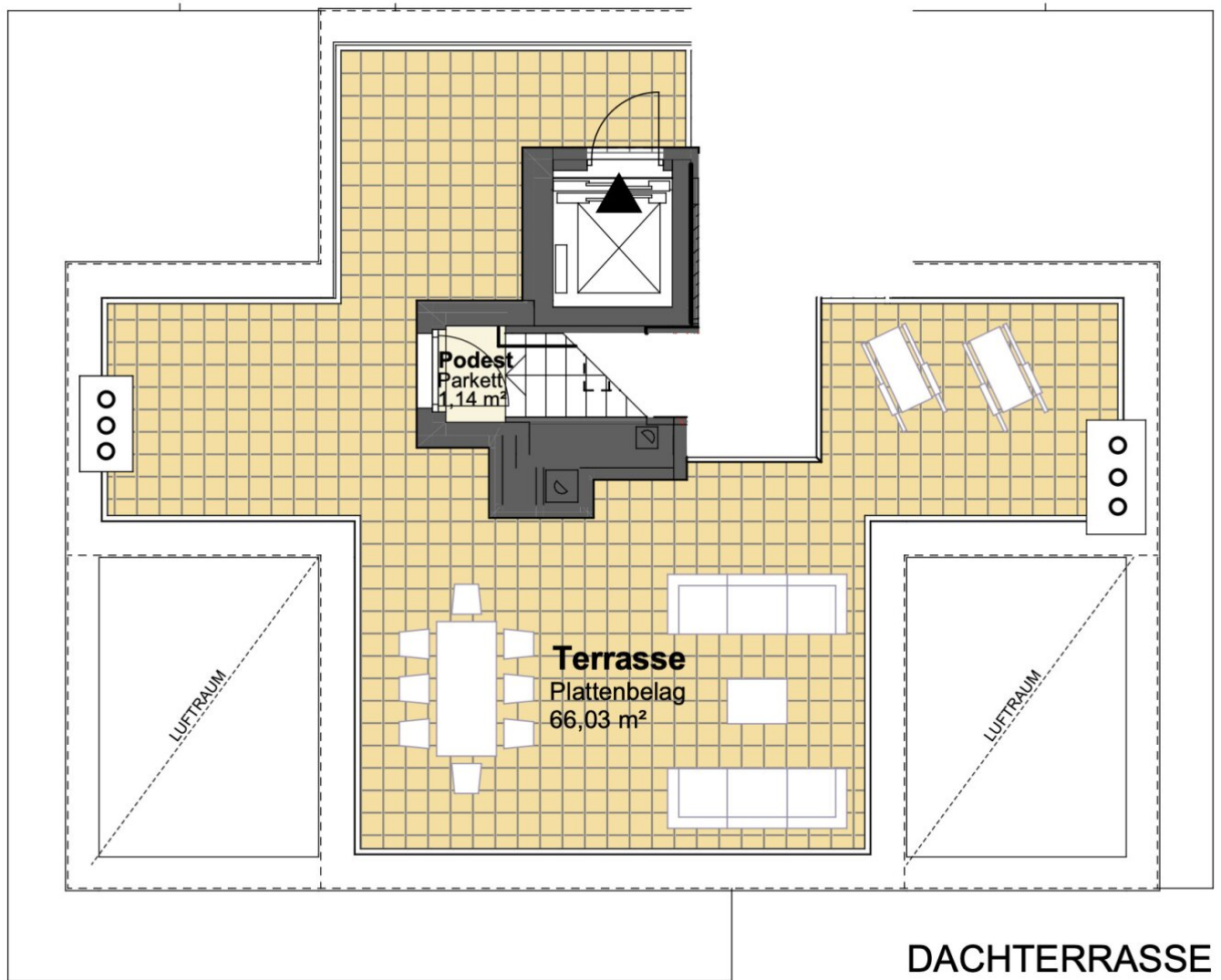


1.DACHGESCHOSS





## 2.DACHGESCHOSS





## Objektbeschreibung

### Above It All – Ihr Hideaway Penthouse über den Weinbergen Wiens mit Pool - 166m<sup>2</sup> Wohnfläche & 143m<sup>2</sup> Aussenflächen

Hackenberggasse | 1190 Wien | Erstbezug | 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 143 m<sup>2</sup> Außenflächen

---ENGLISH VERSION BELOW---

Inmitten einer der schönsten Wohnlagen Wiens – der Hackenberggasse in Döbling – erhebt sich dieses außergewöhnliche Penthouse als stilles Statement für anspruchsvolles Wohnen. Umgeben von Weinbergen, Villen und Ruhe, thront diese Dachterrassen-Maisonette auf drei Ebenen über dem Alltag – mit Blick, der berührt, und Räumen, die ein Gefühl von Zuhause vermitteln.

Willkommen in einem Refugium, das Platz schafft – für Eleganz, Licht und das Wesentliche.

#### Architektur, die Weite atmet

Auf ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich das Raumkonzept dieser Maisonette auf zwei Wohnebenen plus großzügiger Dachterrasse. Jeder Bereich wurde so konzipiert, dass er **Freiheit zulässt und Geborgenheit bietet** – mit raumhohen Verglasungen, edlen Materialien und perfekter Lichtführung.

Die Highlights der drei Ebenen im Überblick:

#### 1. Dachgeschoss – Schlafen, Ankommen, Zurückziehen

Ein heller, großzügiger Vorraum führt zu **drei Schlafzimmern**, zwei eleganten Bädern, einem separaten WC sowie einem Schrankraum. Der Balkon in Südostausrichtung schenkt Morgensonne und Blick in die umliegende Natur – der perfekte Start in den Tag.

#### 2. Dachgeschoss – Leben, Genießen, Zusammensein

Im oberen Wohngeschoss öffnet sich das Penthouse. Ein **über 50 m<sup>2</sup> großer Wohn-/Essbereich**, umgeben von **zwei großzügigen Terrassen** (insgesamt ca. 70 m<sup>2</sup>), lädt zu kulinarischen Abenden, Lesezeit im Freien oder Sonnenstunden mit Fernblick ein. Die Küche ist offen gestaltet, intelligent zониert und ergänzt durch einen Abstellraum sowie ein weiteres Gäste-WC.

#### Rooftop – Ein Ort, der bleibt

Ob Sonnenuntergang über den Hügeln oder Lichtermeer in der Ferne – die **ca. 66 m<sup>2</sup> große Dachterrasse** mit 360°-Panorama ist mehr als ein Freiraum: Sie ist Ihre persönliche Bühne über Wien.

Anschlüsse für eine Außenküche und Sauna sind vorbereitet – gestalten Sie hier Ihre private Wellness-Zone unter freiem Himmel.

## **Wohnen in der Wohnhausanlage mit Pool**

Die gesamte Anlage besticht durch ein hochwertiges, ruhiges Wohnumfeld mit nur wenigen Einheiten. Inmitten des grünen Areals steht Ihnen ein **großer Swimmingpool** zur Verfügung – perfekt, um heiße Sommertage in entspannter Nachbarschaft zu genießen.

Eine Adresse, wie man sie selten findet – **grün, ruhig und dennoch nah an Stadt, Kultur und Kulinarik.**

## **Technik & Ausstattung**

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Hochwertiger Innenausbau mit Echtholzparkett & Feinsteinzeug
- Großzügige Raumhöhen & elegante, klare Linienführung
- Lift in alle Etagen
- Barrierefreier Zugang
- Dachterrasse mit vorbereiteten Anschlüssen für Outdoor-Küche & Sauna

## **Raumaufteilung im Detail**

Alle drei Ebenen sind bequem und **barrierefrei per Lift** erreichbar – ein Plus an Komfort und Zukunftssicherheit.

### **1. Dachgeschoss (Schlafen & Rückzug)**

- Großzügiger Vorraum – **14,85 m<sup>2</sup>**
- Schlafzimmer 1 – **10,69 m<sup>2</sup>**



- Badezimmer 1 mit Dusche – **4,15 m²**
- Separates WC 1 – **1,72 m²**
- Schlafzimmer 2 – **15,99 m²**
- Schlafzimmer 3 – **15,27 m²**
- Ankleideraum / Schrankraum – **8,71 m²**
- Badezimmer 2 mit Wanne – **9,46 m²**
- Balkon mit Südostausrichtung – **6,22 m²**

## **2. Dachgeschoss (Wohnen & Genuss)**

- Großzügiger Vorraum – **18,48 m²**
- Küche mit offenem Übergang – **10,41 m²**
- Wohn-/Essbereich mit Panorama – **52,00 m²**
- Abstellraum – **1,27 m²**
- Gäste-WC – **2,04 m²**
- Terrasse 1 – südwestlich ausgerichtet – **40,58 m²**
- Terrasse 2 – südöstlich ausgerichtet – **30,10 m²**

## **Dachterrasse (Freiheit in alle Richtungen)**

- 360° Panorama-Dachterrasse – **66,03 m²**
- Anschlüsse für Sauna & Outdoor-Küche vorbereitet

## **Hackenberggasse – ein Ort mit Charakter**

Die Hackenberggasse zählt zu den feinsten Adressen des 19. Bezirks. In unmittelbarer Nähe zu den **Weinbergen von Neustift**, dem **Pötzleinsdorfer Schlosspark** und nur wenige Autominuten von Döblinger Marktplatz und Grinzinger Genusswelt entfernt, verbindet dieser

Ort **Natur, Exklusivität und Erreichbarkeit** auf besondere Weise.

Auch das Stadtzentrum ist rasch erreichbar – mit Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Der perfekte Rückzugsort für Menschen, die Ruhe schätzen und auf nichts verzichten möchten.

## **Kaufpreis & Kontakt**

Diese Penthouse-Wohnung wird **im Erstbezug** angeboten.

Wir freuen uns auf Ihre persönliche Anfrage.

### **Kontaktperson:**

Julia Pauer, BSc

? +43 676 55 33 478

? [pauer@viemmo.com](mailto:pauer@viemmo.com)

**Exklusiv präsentiert von VIEMMO Real Estate**

---ENGLISH VERSION---

## **Penthouse with a View – Your Private Sanctuary Above the Vineyards**

**Hackenberggasse | 1190 Vienna | First Occupancy | 166 m<sup>2</sup> Living Space + 143m<sup>2</sup> Outdoor Areas**

Nestled in one of Vienna's most sought-after residential locations – Hackenberggasse in Döbling – this extraordinary penthouse rises as a quiet statement of refined living. Surrounded by vineyards, villas, and serenity, this three-level rooftop maisonette sits elevated above the everyday – offering views that inspire and interiors that feel like home.

Welcome to a sanctuary that creates space – for elegance, light, and what truly matters.

### **Architecture That Breathes Freedom**

Spanning approx. 166 m<sup>2</sup> of living space, this maisonette unfolds over two residential floors and an expansive rooftop terrace. Every detail has been conceived to offer openness while preserving intimacy – with floor-to-ceiling glazing, fine materials, and flawless light design.

### **Highlights Across Three Levels:**

#### **First Floor – Sleep, Arrive, Retreat**

A bright and generous entrance hall leads to three tranquil bedrooms, two elegant bathrooms, a separate WC, and a walk-in wardrobe. A south-east-facing balcony offers morning sun and views of the lush surroundings – the perfect way to start the day.

## **Second Floor – Live, Entertain, Enjoy**

The upper living level opens into an impressive 52 m<sup>2</sup> living and dining area, flanked by two large terraces (approx. 70 m<sup>2</sup> in total). Whether hosting elegant dinners, reading in the open air, or soaking in the sun with panoramic views – this level defines elevated everyday living. The open kitchen is smartly zoned and complemented by a storage room and guest WC.

## **Rooftop – A Space That Stays With You**

From sunsets over the hills to Vienna's skyline sparkling in the distance – the 66 m<sup>2</sup> rooftop terrace with 360° views is more than just open space: it's your personal stage above the city.

All connections for an outdoor kitchen and sauna are already in place – ready for you to create your private wellness zone under the open sky.

## **Living in a Premium Residential Complex with Pool**

The entire residence is a peaceful and refined enclave with only a few units. A large **swimming pool** in the garden area offers the ideal setting for cooling off during hot summer days – a true luxury in such a tranquil and exclusive environment.

This is a location that is rarely found – green, quiet, and yet just minutes from the city, culture, and cuisine.

## **Technology & Features**

- Air-source heat pump with underfloor heating
- Air-Cooling infrastructure
- High-end interior design: natural wood parquet & fine stoneware tiles
- Generous ceiling heights & clear architectural lines
- Lift access to all levels
- Fully barrier-free
- Rooftop terrace with prepared connections for sauna & outdoor kitchen



## Room Layout in Detail

All three levels are comfortably **accessible by elevator** – offering maximum convenience and long-term living comfort.

### First Floor (Rest & Privacy)

- Spacious entrance hall – 14.85 m<sup>2</sup>
- Bedroom 1 – 10.69 m<sup>2</sup>
- Bathroom 1 with walk-in shower – 4.15 m<sup>2</sup>
- Separate WC 1 – 1.72 m<sup>2</sup>
- Bedroom 2 – 15.99 m<sup>2</sup>
- Bedroom 3 – 15.27 m<sup>2</sup>
- Walk-in wardrobe / dressing room – 8.71 m<sup>2</sup>
- Bathroom 2 with bathtub – 9.46 m<sup>2</sup>
- Balcony (south-east facing) – 6.22 m<sup>2</sup>

### Second Floor (Living & Indulgence)

- Large hallway – 18.48 m<sup>2</sup>
- Kitchen with open plan layout – 10.41 m<sup>2</sup>
- Living & dining area with panoramic windows – 52.00 m<sup>2</sup>
- Storage room – 1.27 m<sup>2</sup>
- Guest WC – 2.04 m<sup>2</sup>
- Terrace 1 (southwest-facing) – 40.58 m<sup>2</sup>
- Terrace 2 (southeast-facing) – 30.10 m<sup>2</sup>

## **Rooftop Terrace (Freedom in Every Direction)**

- 360° panoramic rooftop terrace – 66.03 m<sup>2</sup>
- Pre-installed connections for sauna and outdoor kitchen

## **? Hackenberggasse – A Neighborhood with Distinction**

Hackenberggasse ranks among the most prestigious addresses in Vienna's 19th district. Surrounded by the scenic vineyards of Neustift and close to Pötzleinsdorf Palace Park, this location combines **green tranquility with proximity to the best of the city.**

Döblinger Marktplatz, Grinzing's world of wine and fine dining, and cultural offerings are just minutes away. Vienna's city center is also easily accessible by car or public transport – making this the ideal retreat for those who value peace without compromise.

## **Price & Contact**

This penthouse is offered as a **first occupancy property.**

To arrange a private viewing, we warmly invite your inquiry.

### **Contact:**

Julia Pauer, BSc

? +43 676 55 33 478

? [pauer@viemmo.com](mailto:pauer@viemmo.com)

## **Exclusively presented by VIEMMO Real Estate**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap