

**Luxuriöses Penthouse in edler Wohnhausanlage mit Pool,  
Fitnessbereich und Concierge-Service.**



**Objektnummer: 4026**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,84
<b>Gesamtmiete</b>	3.999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.181,50 €
<b>Kaltmiete</b>	3.635,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	453,95 €
<b>USt.:</b>	363,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

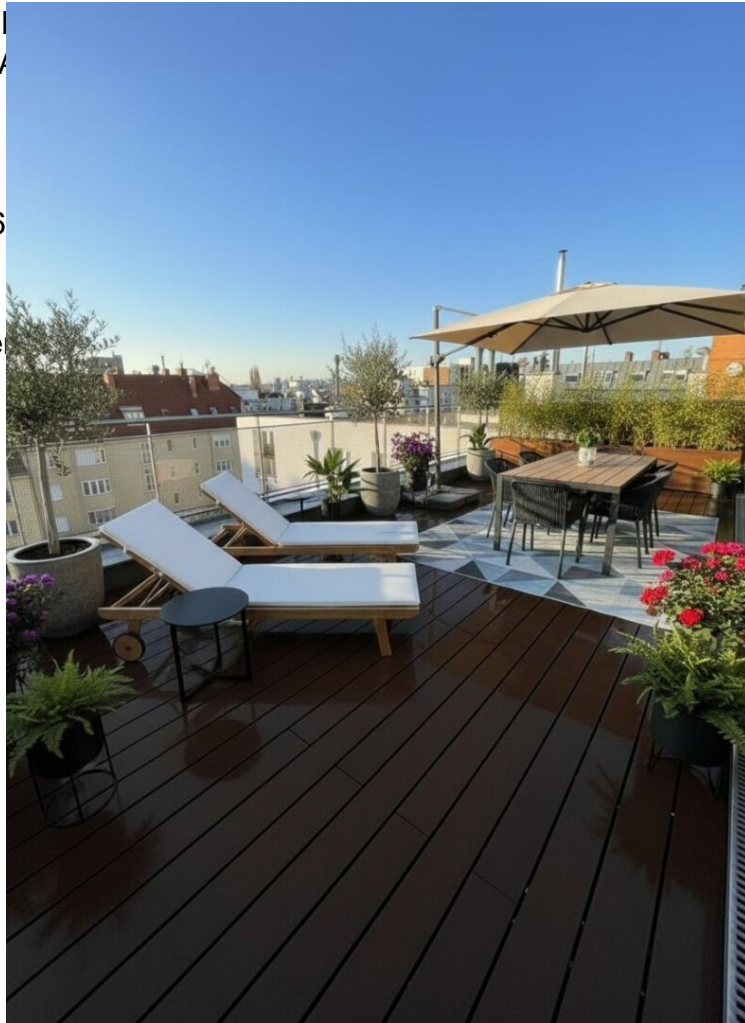


**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

ANOBIS IMMOBILIEN  
Biberstraße 3, Top 4/  
1010 Wien

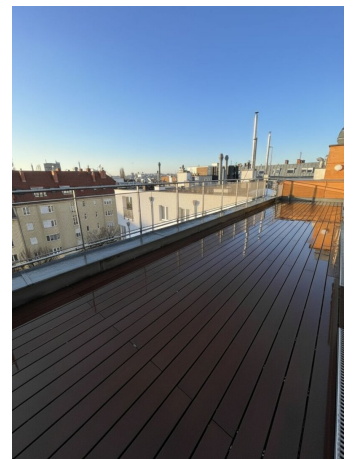
T +43 1 356 00 21  
H +43 664 601 05 16  
F +43 (0)1 356 00 21

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

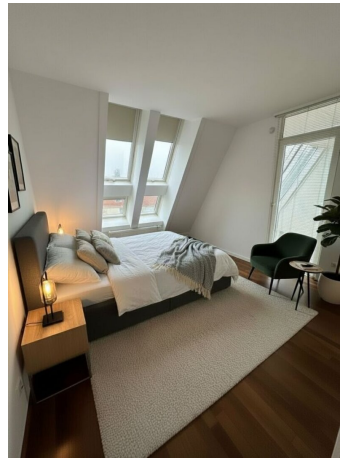


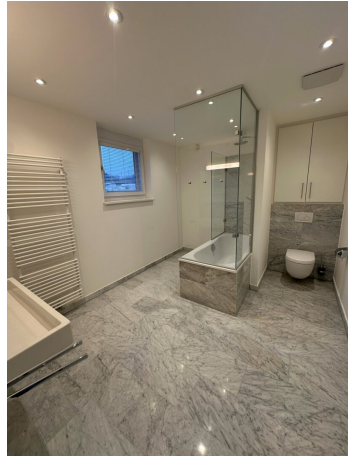
termin zur



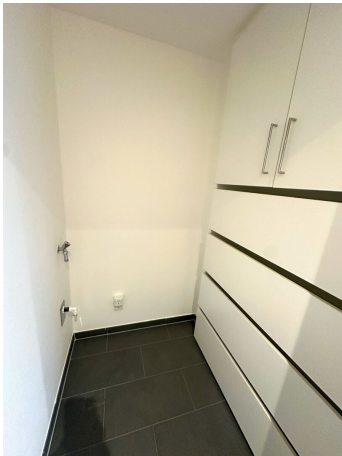
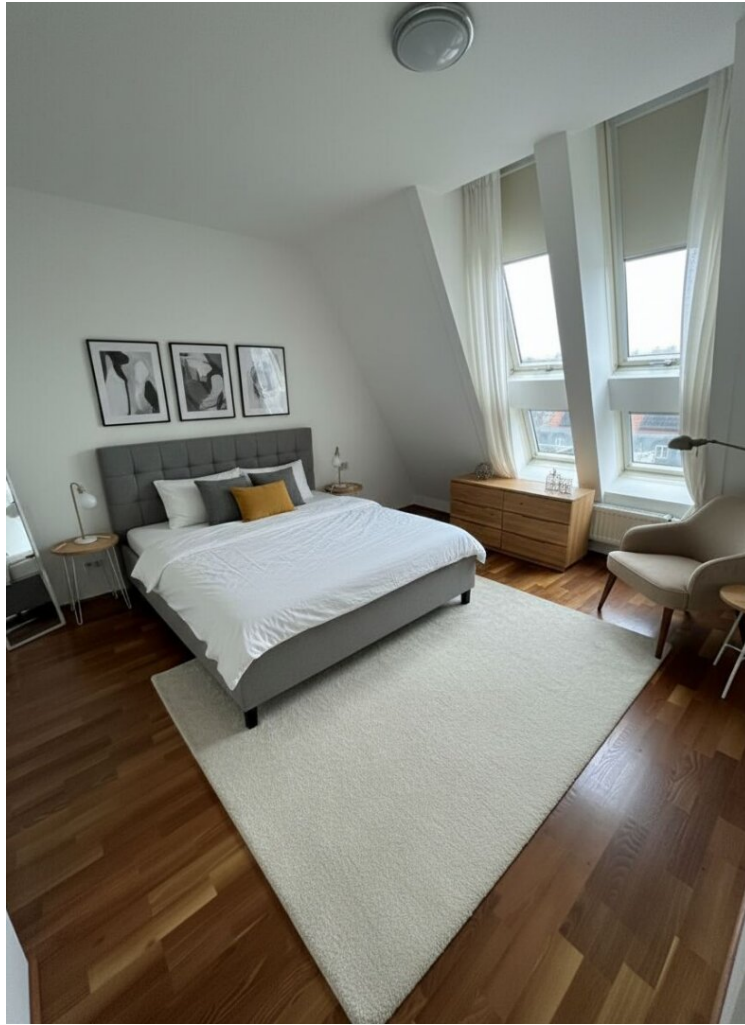














  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder

  
**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**  
Vorname/Name

**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Geschäftsführung**  
Stellung im Unternehmen  
**Wien**  
Standort

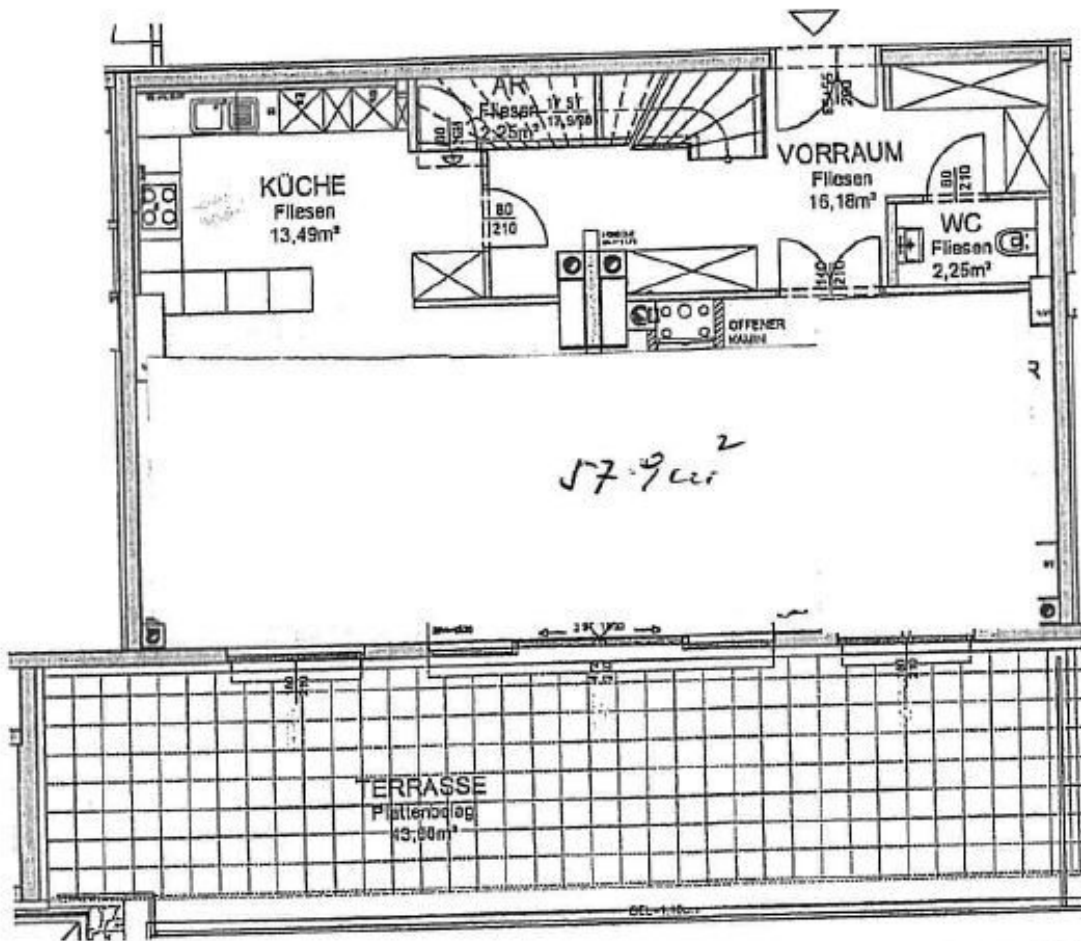
**AT01007403**      **46762v**  
Treuhänder-Nummer      Firmenbuchnummer

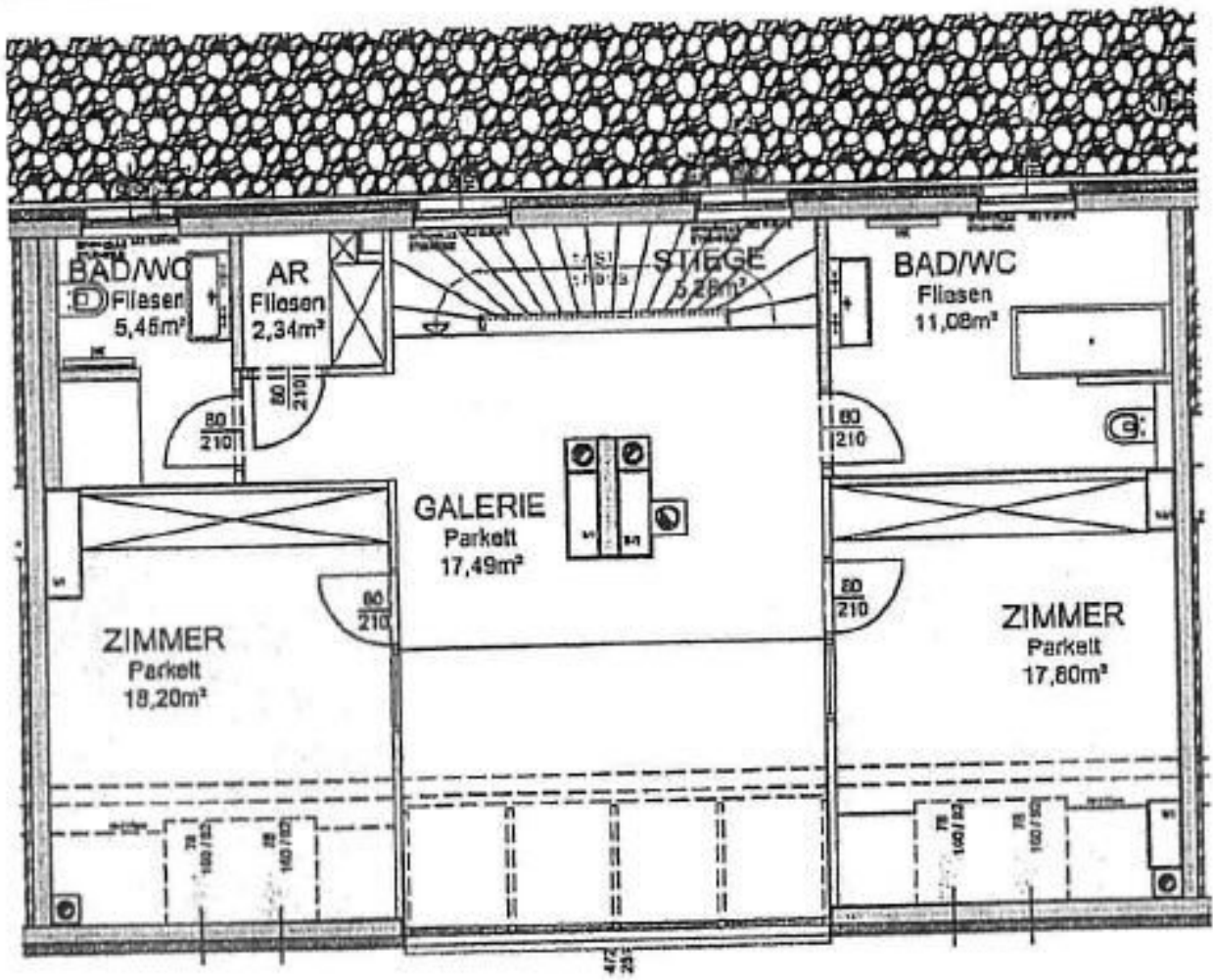
gültig bis  
**12/2025**



**IMMY 2025 SILBER**  
**Makler**  
**ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**





## Objektbeschreibung

"OrchideenPark" im 19. Wiener Gemeindebezirk (Döbling) ist primär eine moderne **luxuriöse Wohnhausanlage** mit hochwertigen Apartments, Pool und Fitnessbereich auf dem historischen Areal der ehemaligen Rotschild-Gärten, die einst für ihre Orchideen-Gewächshäuser bekannt waren. Während der Woche wohnte der Baron in der Renngasse in der Wiener Innenstadt und am Wochenende hatte er auf der Hohen Warte sein Domizil.

Dies ließ eine wunderbare Idee entstehen: **Wohnen, wie andere Urlaub machen. Behütet, umsorgt, verwöhnt. Jeder Tag so kostbar wie eine Orchidee.**

Der OrchideenPark **lässt bei den Bewohnern keine Wünsche offen**. Die Wohnungen sind **hochwertig und mit edlen Materialien ausgestattet** und verfügen alle über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse. Die Anlage selbst **kann mit einem Outdoor-Pool, einer Sauna, einem großzügigem Wellness- und Fitnessbereich, einem Partyraum und einem Concierge-Service** aufwarten.

Diese exklusive Penthouse-Wohnung **bietet somit alles, was das man sich zum Leben wünscht**. Mit einer **Südost-Ausrichtung** genießen Sie sonnige Stunden und einen herrlichen Ausblick. **Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar**. Auch **öffentliche Verkehrsanbindungen wie U-Bahn, Straßenbahn und Bus sind in unmittelbarer Nähe, was eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und Umgebung** garantiert. Ein perfekter Ort zum Leben!

### TOP-Raumaufteilung und TOP-Ausstattung:

#### DG1:

- Vorraum mit praktischen Einbaukästen und Spots
- großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Galerie, integrierter Komplett-Küche mit modernsten Geräten, offenem Kamin und Ausgang auf die Dachterrasse
- Gäste-WC mit Waschbecken
- praktischer Abstellraum

- Aufgang in das DG 2

## **DG2:**

- großzügiges Schlafzimmer 1 mit Einbaukästen
- großzügiges Schlafzimmer 2 mit Einbaukästen
- Badezimmer 1 mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Handtuchrockner, WC und Fenster
- Badezimmer 2 mit Raimshower-Dusche Waschbecken, Handtuchrockner, WC und Fenster
- Galerie-Bereich mit Einbaukästen
- Abstellraum mit WM-Anschluss und Einbaukästen

## **Weiters:**

- Eine individuell steuerbare Klimaanlage befinden sich in allen Wohnräumen.
- Elektrische Außenrollos im Wohn-Essbereich
- Innenrollos in den Schlafzimmern
- Videogegensprechanlage

- Sicherheitstüre
- großes Kellerabteil
- **Allgemein-Services: Outdoor-Pool, Sauna, großzügiger Wellness- und Fitnessbereich, Partyraum und Concierge-Service**

Das Akonto für Heizung, Warmwasser/Kaltwasser beläuft sich zusätzlich auf € 367,51 p.M.

Ein großer Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann zusätzlich um € 155,- inkl. BK und Ust. p.M. angemietet werden.

Hinweis: Die Bilder wurden teilweise mit KI-Homegestaged.

### **Ihr persönlicher Kontakt:**

Mag. Alexandra Wagner, MSc

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

a.wagner@anobis.at

**www.anobis.at**

**Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf anobis.at**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap