

**RESERVIERT - Luxusappartement in  
Wien-Döbling/Grinzing mit Einliegerwohnung, Terrasse,  
Pool, Garten und Garage**



Wohnzimmer und Essbereich mit Kamin

**Objektnummer: 5577**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Nutzfläche:</b>	224,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Gesamtmiete</b>	4.294,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.249,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	449,27 €
<b>USt.:</b>	44,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Stefan Mladek**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

T 004369916440000  
H 004369916440000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











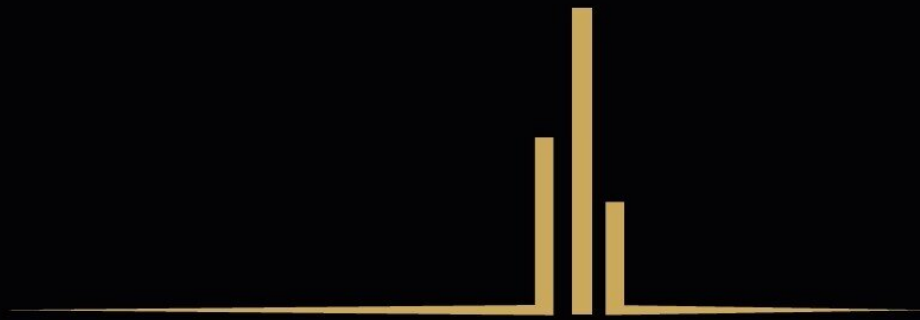






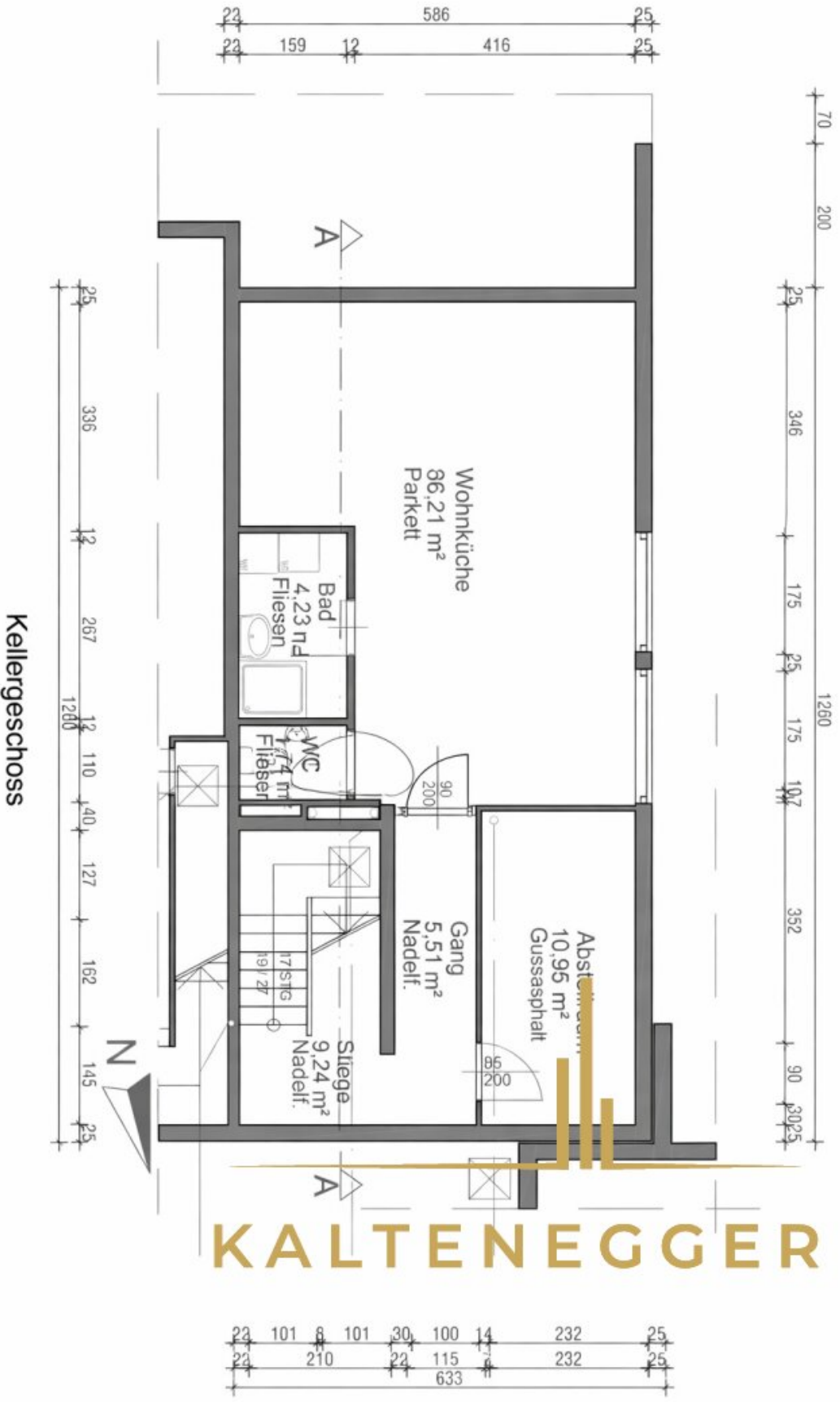






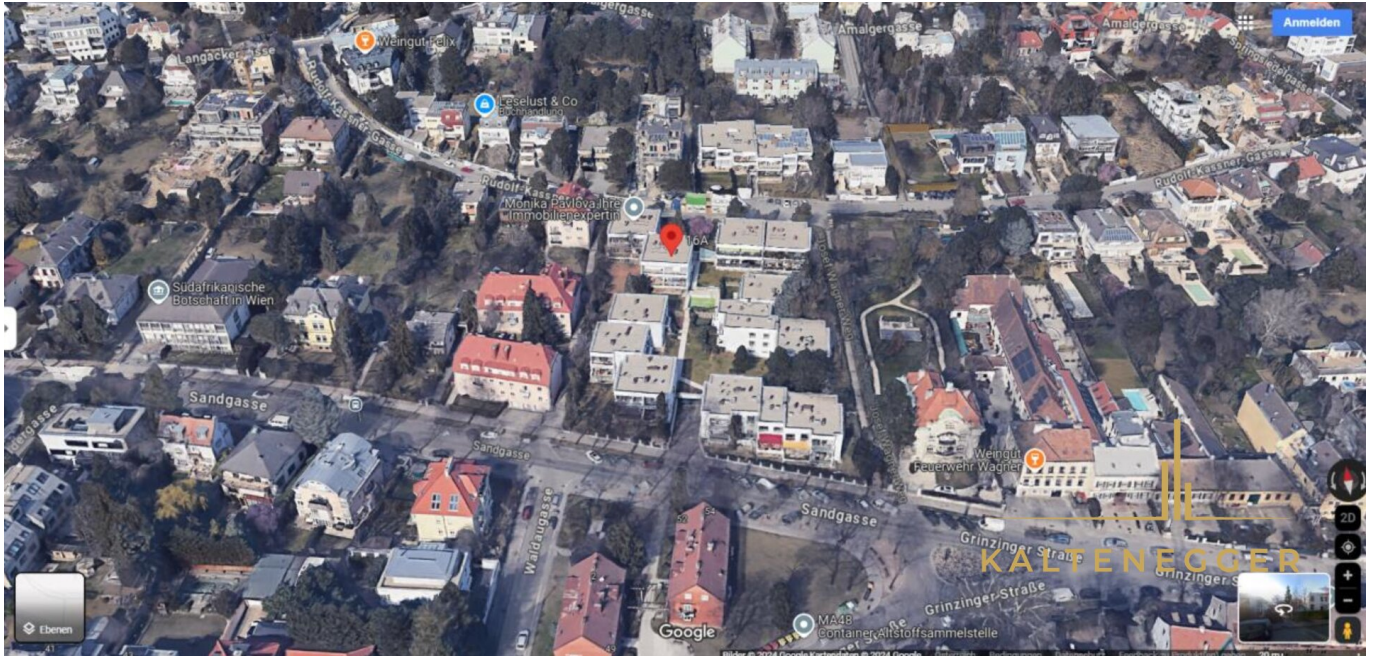
KALTENEGER





Raum	Wohnfläche	Verkehrsfläche	Balkon	Wohnkeller	Garage	Geschoss	Summe
Wohnraum mit Kochgelegenheit	65,78					OG	65,78
Schlafzimmer 1	24,86					OG	24,86
Bad	8,79					OG	8,79
Gang	6,07					OG	6,07
Schlafzimmer 2	16,68					OG	16,68
WC + Bad	3,00					OG	3,00
Schlafzimmer 3	15,97					OG	15,97
Balkon			28,00			OG	28,00
Stiege		5,75				OG	5,75
Stiege		9,24				EG	9,24
Stiege		9,24				UG	9,24
Gang		5,51				UG	5,51
Abstellraum		10,95				UG	10,95
Hobbykeller				36,21		UG	36,21
Bad				4,23		UG	4,23
WC + Bad				1,74		UG	1,74
Stellplatz Nr. 18					12,50	UG	12,50
<b>Gesamt</b>	<b>141,15</b>	<b>40,69</b>	<b>28,00</b>	<b>42,18</b>	<b>12,50</b>		<b>264,52</b>





# Objektbeschreibung

**Freistehendes Wohnen mit luxuriösem Einfamilienhaus-Charakter.**

**Einliegerwohnung | Sonnenterrasse | Pool | Garten | Tiefgarage**

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, eingebettet in die grüne, elegante Umgebung von Döbling/Grinzing, wartet ein Wohnjuwel, das Seltenheitswert hat: Ein exklusives Luxusappartement in freistehender Bauweise inmitten einer parkähnlichen Anlage – mit dem Gefühl eines eigenen Hauses. Sie genießen die Blick auf den Hungerberg und wohnen in unmittelbarer Nähe zu Schreiberweg, der Hohen Warte, den beliebten Weinbergen und zahlreichen Parks.

Die Architektur: großzügig, hell, klar, stilvoll – ein Bungalow-Konzept der 70er Jahre nach den Plänen des renommierten Architekten Carl Appel. Das äußere Erscheinungsbild ist schützenswert, die Substanz hochwertig – und das gesamte Objekt wurde 2013 und 2020 umfassend revitalisiert.

## **HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:**

- Freistehende Bauweise mit Einfamilienhaus-Charakter in einer Gartenanlage
- Komplettrevitalisierung 2014 und 2020
- geringe monatliche Kosten (€160,- Heizung, €50,- Warmwasser) aufgrund der umfangreichen thermischen Sanierung
- Südausrichtung & lichtdurchflutete Räume
- 3 großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss
- 3 Bäder
- Einliegerwohnung im Untergeschoss – ideal für Gäste, Au-pair oder Home-Office
- Sonnenterrasse
- Gemeinschaftspool in der Wohnanlage, mittels Wärmepumpe betrieben und wetterabhängig von Anfang Mai bis Oktober beheizt
- Tiefgaragenstellplatz (SUV-tauglich)

## **DAS WOHNGEFÜHL - Südausrichtung. Licht. Raum. Eleganz.**

Die Südausrichtung sorgt für ein außergewöhnlich helles Wohnambiente und schafft vom Vormittag bis in den Abend hinein ein Gefühl von Weite und Ruhe. Großzügige Raumhöhen (OG/EG ca. 2,8 m, UG ca. 2,6 m) unterstreichen den repräsentativen Charakter dieser Immobilie.

Das Herzstück bildet der weitläufige Wohnbereich – mit Kamin als stilvollem Mittelpunkt und einer Raumwirkung, die man nur selten findet.

## **WOHNANLAGE UND BESONDERES EXTRA:**

Ein echtes Highlight – insbesondere für Familien und Genießer – ist der **gemeinschaftliche Pool der Wohnanlage**. Dieser wird über eine **Wärmepumpe betrieben und wetterabhängig** von Anfang Mai bis Oktober beheizt – für entspannte Sommertage direkt zuhause. Direkt neben dem Pool ist eine Warmwasserdusche zu finden.

## **AUSSTATTUNG – QUALITÄT, DIE MAN SIEHT UND SPÜRT:**

### **Architektur & Bau:**

- Stahlbeton-Massivkonstruktion mit Vollwärmeschutzfassaden
- Hochwertige Komplettrevitalisierung (2019)

### **Fenster & Beschattung:**

- Kunststoff-Alufenster „IQ7000 Plus“ (U-Wert 0,6)
- Raffstores mit zentraler BUS-Steuerung und lokaler Bedienung
- Hebeschiebetüren als Terrassenzugang – modern, großzügig, hochwertig

### **Sicherheit:**

- Holz-Alu-Eingangstür in WK3-Sicherheitsstandard (4-fach Verriegelung)
- Funk-Alarmanlage ABUS

- Videogegensprechanlage mit 2 Innenstationen (OG & UG)

### **Böden & Materialien:**

- Landhausdielen Iroko, geölt (OG)
- Fertigparkett Iroko elegant (UG)
- Sanitärräume: hochwertiges Feinsteinzeug bzw. Schiefer

### **Küche & Kamin:**

- Küchenzeile + Insel mit Hochglanz-Elementen & Natursteinplatten
- Markengeräte Siemens & Bosch
- Kamin mit maßgefertigter Spartherm-Kamintüre

### **WOHNEN AUF ZWEI EBENEN – MIT PRIVATER EINLIEGERWOHNUNG:**

Ein besonderes Plus ist die Einliegerwohnung im Untergeschoss, bestehend aus Wohn-/Schlafraum, Bad und WC – ergänzt um Küchenanschlüsse und zusätzliche Ausstattungsdetails. Perfekt als Gästebereich, separater Arbeitsbereich oder für flexible Wohnkonzepte.

### **TECHNIK & KOMFORT:**

- 2-kreisiges Heizsystem (getrennt OG/UG), außenfühlergesteuert
- OG: Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Klimasplitgeräte im Wohnzimmer und 2 Schlafzimmern (LG Duo Split 3,5 + 2,5 kW)
- Smart Home/Bussystem für szenariengesteuerte Licht- und Beschattungssteuerung
- Rauchwarnmelder in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen

## **TERRASSE & TIEFGARAGE:**

Die **Sonnenterrasse** ist hochwertig ausgestattet (Cerdomus Fliesen „Dome white“), mit Wasser- und Lichtanschluss sowie Pflanzentrögen — ein privater Ort zum Durchatmen, Frühstücken und Genießen.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** Nr. 18 (ca. 12,5 m<sup>2</sup>, SUV-tauglich) ist in der monatlichen Miete bereits inkludiert. Ein weiterer Tiefgaragenplatz kann um €130,- pro Monat angemietet werden.

## **FAZIT:**

Ein Wohnobjekt für Menschen, die Qualität, Privatsphäre und Eleganz schätzen: freistehendes Wohnen mit luxuriösem Einfamilienhaus-Feeling, moderne Technik, stilvolle Materialien und eine der besten Adressen Wiens in unmittelbarer Umgebung zu den besten Restaurants des 19. Bezirks.

Grinzing. Döbling. Exklusivität. — und ein Zuhause, das mehr ist als nur Wohnraum.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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