



## **Wohnungseigentumspaket in einzigartiger Luxus-Mehrfamilienvilla in Toplage mit Terrassen und Garagen**

Objekt Nr. 2576

**Dieses außergewöhnliche Wohnungseigentumspaket ist ein erstklassiges Investment und eignet sich auch hervorragend als Domizil für eine große und anspruchsvolle Familie, in der auch das Zusammenleben mehrerer Generationen in einem Haus ideal verwirklicht werden kann. Ebenso ist der Komfort einer Garage im Haus für 9 PKW eine einzigartige Besonderheit, die für Autoliebhaber einen unschätzbaren Wert darstellt.**

### **LAGE**

Diese prachtvollen Villenetagen mit ca. 622 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großen Freiflächen liegen am Fuße der Weinberge in unmittelbarer Nähe zum Schreiberweg und zur „Hohen Warte“.

Die noble Lage in Döbling, im Nahbereich zum Grinzinger Platz, ist eine sehr begehrte und ruhige Villengegend mit vielen Grünflächen.

### **RAUMAUFTeilUNG**

Die Villa wurde um 1930 errichtet und 2020 aufwendig generalsaniert.

Das Gebäude besteht aus dem Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß und zwei ausgebauten Dachgeschoßen und verfügt über einen großen Personenaufzug, welcher sich im zentral gelegenen Stiegenhaus befindet.

Das Wohnungseigentumspaket beinhaltet vier Wohneinheiten, welche alle über das Stiegenhaus zugänglich sind, sowie 9 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage.

### **KELLERGESCHOSS:**

Tiefgarage mit Autolift und 9 Stellplätzen, Technik- und Einlagerungsräume

## **1.OBERGESCHOSS:**

Terrassenwohnungen Top 2+3 (zusammengelegt), Wohnfläche ca. 204 m<sup>2</sup>, Freifläche ca. 29 m<sup>2</sup>

Diese Wohnungen sind derzeit bis Dezember 2026 um eine monatliche Miete von netto € 4.764,92 befristet vermietet.

## **2.OBERGESCHOSS:**

Terrassenwohnung Top 4, Wohnfläche ca. 163 m<sup>2</sup>, Freifläche ca. 59,00 m<sup>2</sup>

Diese Terrassenwohnung ist derzeit bis Juli 2026 um eine monatliche Miete von netto € 4.178,28 befristet vermietet.

## **DACHGESCHOSS 1+2:**

Penthouse Top 5, Wohnfläche ca. 255 m<sup>2</sup>, Freifläche ca. 48 m<sup>2</sup>

Das Penthouse ist derzeit bis November 2026 um eine monatliche Miete von netto € 5.962,25 befristet vermietet.

## **TIEFGARAGE:**

Es stehen insgesamt 9 Stellplätze zur Verfügung. Derzeit sind 7 Plätze um eine monatliche Miete von netto € 909,51 vermietet.

## **AUSSTATTUNG**

Bei der Neugestaltung der Liegenschaft wurde höchstes Augenmerk auf eine hochqualitative Ausstattung gelegt.

Neben bestens ausgestatteten exklusiven Bädern, luxuriösen Küchen wurden hochwertigste Parkettböden und Steinbeläge, Armaturen (z.B. Dornbracht), Türen (z.B. Rimadesio Glastüren) und Fenster verwendet.

## **INFRASTRUKTUR**

Einkaufsmöglichkeiten, schulische Einrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel, Freizeiteinrichtungen, der wunderschöne Nußberg, die weitläufigen Weingärten und idyllische Heurigenlokale befinden sich in Gehweite. Die Innenstadt und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

## **INFORMATION**

Das Wohnungseigentumspaket sind 687/980 Anteile (ca.70 %) an der Gesamtliegenschaft.  
Der angeführte Kaufpreis versteht sich netto zzgl. 20% Ust.

Der Gesamtjahresertrag beträgt € 192.659,52 und dies entspricht einer Rendite von ca. 2 % p.a.

Provision: 3 % + 20 % USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Details

■ **Lage** AUT-1190 Wien

■ **Nähe** Schreiberweg, Grinzing

---

■ **Wohnfläche** ca. 622 m<sup>2</sup>

■ **Terrassenfläche** ca. 136 m<sup>2</sup>

---

■ **Loggia** 9

---

■ **Kaufpreis** € 9.800.000,00

■ **Provision** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

---

■ **Beziehbar ab** nach Vereinbarung

■ **Baujahr** 1930

■ **Energieklasse** B

■ **Energieklasse** A

■ **Kategorie** Zinshaus / Renditeobjekt

---

## Ihr Ansprechpartner



**PETER MARSCHALL**

**Telefon** [+43 1 533 20 30](tel:+4315332030)

**E-Mail** [office@marschall.at](mailto:office@marschall.at)

---

**MIT DIESEM QR-CODE GELANGEN SIE SCHNELL UND EINFACH AUF DIESE SEITE**



Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.