

# CHEZELLE

*Oben in Döbling*



CHEZELLE

# IHR ZUHAUSE IN DÖBLING

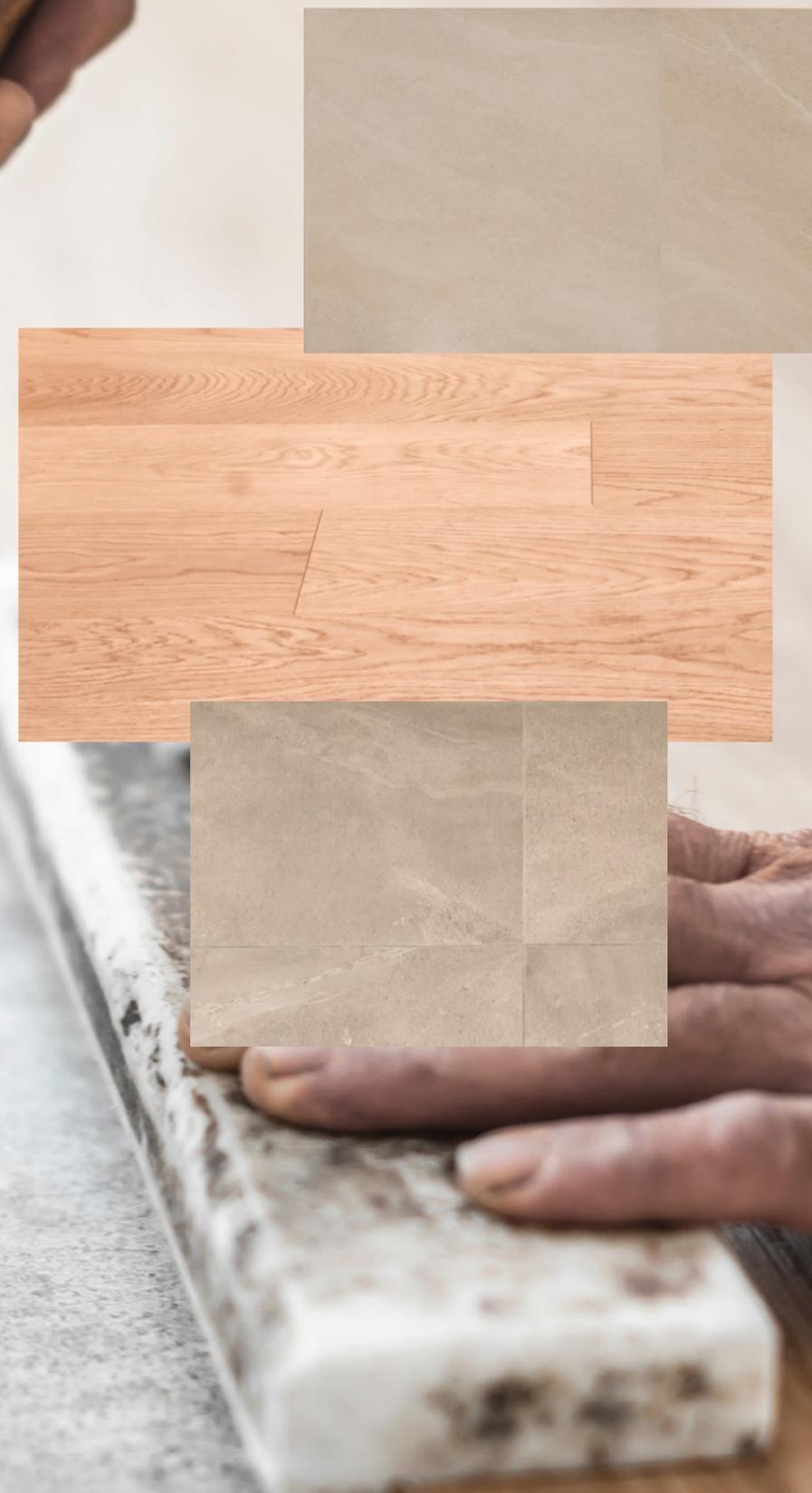
In den sanften Hügeln von Döbling, wo Weinberge und Wienerwald auf urbanen Charme treffen, liegt ein besonderes Wohnprojekt, das mehr als nur ein Zuhause bietet.

Chezelle – eine außergewöhnliche Liegenschaft, die für Ankommen, Gemeinschaft und Geborgenheit steht! Hier in Döbling, in der besten und begehrtesten Lage Wiens, mit nur 16 exklusiven Wohnungen, wird nicht einfach gewohnt – hier wird gelebt. Trotz aller Annehmlichkeiten eines Neubaus spürt man in „Chezelle“ die Wärme eines traditionellen Zuhauses. Es ist familiär, individuell und mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Dabei wurde nichts dem Zufall überlassen: Die nachhaltige Bauweise schont die Umwelt, während smarte Technologien das Leben einfacher machen.

„Chezelle“ ist der perfekte Ort für alle, die mehr suchen als vier Wände – für jene, die ein Zuhause mit Seele möchten. Ob Familien, Paare oder Singles – hier findet jeder seinen Platz, eingebettet in die Schönheit und die naturbelassenen Weinberge Döblings und umgeben von Menschen, die den gleichen Traum teilen: Das Gefühl, wirklich angekommen zu sein.

Zwei der Wohnungen – wahre Schmuckstücke – warten noch darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Vielleicht von Ihnen?

- 16 edle Eigentumswohnungen zwischen 65 und 147 m<sup>2</sup>
- alle Wohnungen mit Garten, Terrasse oder Balkon
- ökologisch nachhaltige Ziegelbauweise für perfektes Raumklima
- zukunftsorientierte autarke Wärmegewinnung durch Erdwärme mit Fußbodenheizung und Deckenkühlung
- großzügige Panoramafenster mit Dreifach-Isolierglas
- geölte Echt-Parkettböden aus Eiche Natur
- hochwertiges Castelvetro Feinsteinzeug in Bad und auf Balkon (60x60) mit Villeroy & Boch und Hansgrohe Ausstattung
- Doppel Garagenstellplatz mit E-Ladestation





## IN BEGEHRTER LAGE

Die Krottenbachstraße 269 liegt im eleganten 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling, einem der begehrtesten Wohnbezirke der Stadt. Diese Straße schlängelt sich durch das grüne Herz von Döbling und verbindet die urbanen und naturnahen Vorzüge der Region perfekt miteinander. Sie erstreckt sich von der Grenze zu Währing bis hinauf in die Weinberge und ist umgeben von einer Mischung aus Villenvierteln, weitläufigen Parks und historischen Weinbergen.



## HEURIGEN IDYLLE

Eingebettet in den Stadtteil Neustift am Walde ist die Umgebung geprägt von einer entspannten, gehobenen Atmosphäre. Die Nähe zu den Wiener Weinbergen, wie dem Kahlenberg oder dem Cobenzl, bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Spaziergänge durch die Weinberge, Radtouren und Besuche in den traditionellen Heurigen sind hier fester Bestandteil des Lebens. Auch der Pötzleinsdorfer Schlosspark, einer der schönsten Parks Wiens, ist nur wenige Auto-Minuten entfernt und lädt zu erholsamen Stunden im Grünen ein.





## DORT UND DA

### Anbindung

1 Minute Fußweg zur Buslinie 35A  
 20 Minuten mit dem Auto in das  
 Stadtzentrum  
 12 Minuten öffentlich zur S45

### Einkaufen

7 Minuten Fußweg zur Billa Filiale  
 5 Minuten Fußweg zu Spar Express  
 7 Minuten Fußweg zur Apotheke

### Top - Heurige

12 Minuten Fußweg zum Weingut  
 Fuhrgassl-Huber  
 11 Minuten Fußweg zum Weingut Wolff  
 12 Minuten Fußweg zum Schreiberhaus

Magistratisches  
 Bezirksamt

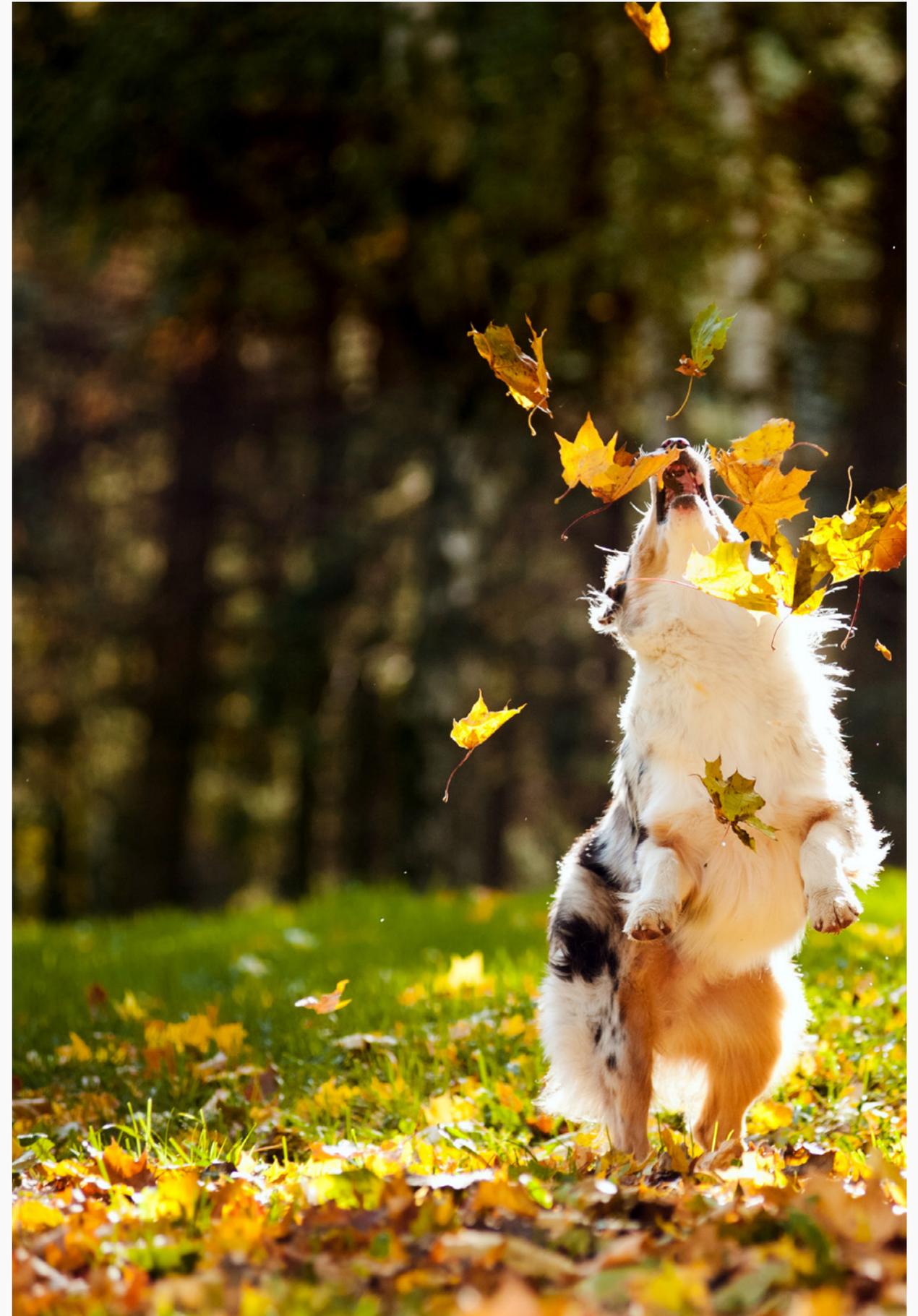


Privatklinik  
 Döbling



## BEWEGTE MOMENTE

In den sanften Hügeln des Wienerwalds gelegen, eröffnet sich hier ein Paradies für Outdoor-Enthusiasten: Die berühmten Stadtwanderwege, wie jene auf den Kahlenberg oder den Leopoldsberg, laden zu ausgedehnten Spaziergängen mit beeindruckenden Ausblicken über die Stadt ein. Läufer und Radfahrer finden im Grünen ihr persönliches Trainingsrevier, während Tennisspieler auf den gepflegten Plätzen des Bezirks ihr Können zeigen können. Familien genießen die weitläufigen Parks wie den Türkenschanzpark, der mit Spielplätzen und romantischen Spazierwegen begeistert. In Döbling verschmelzen Natur, Sport und Lebensfreude – und machen jeden Tag ein bisschen aktiver und erfüllter.





## Garten-Mensch oder Terrassen-Liebhaber? Sie entscheiden!

Die 3-Zimmer-Gartenwohnung, No. 01, ist wie gemacht für alle, die das Leben im Grünen lieben – sei es als privates Paradies für entspannte Stunden oder als Raum für Ihre Pflanzenliebe und Kreativität. Hier verschmelzen Natur und Zuhause auf besondere Weise.

Oder zieht es Sie nach oben, dorthin, wo die Aussicht und die Freiheit regieren? Dann wird, No. 13, die 3- bis 4-Zimmer-Wohnung im dritten Stock Ihr Herz erobern. Mit zwei sonnigen Terrassen fühlen Sie sich dem Alltag entrückt und doch ganz zuhause.



# NO. 01

## GARTEN CHARME

Stellen Sie sich vor, wie die Morgensonne durch das Panoramafenster Ihrer großzügigen Wohnküche strahlt, während Sie den Blick über Ihren eigenen 140 m<sup>2</sup> großen Garten schweifen lassen – ein Paradies für Ihren grünen Daumen, das nur Ihnen gehört. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause.

Auf 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Lebensraum voller Eleganz und Raffinesse: ein Master Bedroom mit optional begehrter Garderobe, die den Start in den Tag zu einem kleinen Luxusmoment macht, ein großzügiges Badezimmer, das mit Badewanne, Walk-in-Dusche und edlen Doppelwaschbecken zu Ihrem ganz persönlichen Spa wird, und ein weiteres Zimmer, das Sie nach Ihren Vorstellungen als Kinderzimmer, Gästezimmer oder kreativen Rückzugsort gestalten können.

Die 32,6 m<sup>2</sup> große Terrasse wird zum verlängerten Wohnzimmer an lauen Sommerabenden, während die hochwertige Ausstattung – von Deckenkühlung und Fußbodenheizung bis hin zu Retrolux-Sonnenschutz – jeden Tag zu etwas Besonderem macht.





## IHR RAUM FÜR GENUSS UND GESELLIGKEIT

Große Glasfronten sorgen für ein harmonisches Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich, während der offene Grundriss viel Raum für Kreativität und Geselligkeit bietet. Die bereits eingebaute, hochwertige Küchenzeile überzeugt mit modernen Marken-Einbaugeräten, die stilvolle Funktionalität garantieren. Die Küchenplatte kann nach Ihrem Geschmack gewählt werden und setzt so einen individuellen Akzent. Optional kann die Küche um eine elegante Kücheninsel ergänzt werden, die der perfekte Treffpunkt für Familie und Freunde ist.





## WO TRÄUME ZUHAUSE SIND

Dieses helle und elegante Schlafzimmer bietet Ihnen einen Rückzugsort voller Ruhe und Harmonie. Die warme Holzboden und die klaren Linien schaffen eine Atmosphäre, die sowohl modern als auch einladend wirkt. Mit einer durchdachten Anpassung – etwa dem Einziehen einer Rigipswand – lässt sich hier eine begehbare Garderobe realisieren. So wird der Raum nicht nur zur Schlafoase, sondern auch zu einem funktionalen und stilvollen Stauraum für Ihre persönlichen Schätze.

## EIN RAUM VOLLER MÖGLICHKEITEN

Dieses einladende Zimmer ist ein echtes Multitalent und bietet alles, was Sie sich für ein Kinderzimmer, Gästezimmer oder ein stilvolles Homeoffice wünschen. Die großen Glastüren schaffen eine Verbindung zur Natur und ermöglichen den direkten Zugang ins Freie – perfekt für frische Inspiration oder einen schnellen Tapetenwechsel. Ob als kreativer Ort für Ihre Arbeit, ein zauberhafter Raum für Kinderfantasien oder ein gemütliches Plätzchen für Gäste – dieser Raum lässt sich flexibel nach Ihren Wünschen gestalten.



## IHR PERSÖNLICHES WELLNESSREFUGIUM

Hier wird das oft unterschätzte Badezimmer zum Star – ein Ort, an dem jeder Moment zählt und Sie sich jeden Tag aufs Neue zu Hause fühlen. Dieses Badezimmer beweist, dass Design und Wohlfühlen Hand in Hand gehen können. Die Kombination aus einer großzügigen Walk-in-Dusche und einer Badewanne macht es zum perfekten Ort, um aufzutanken – sei es für einen schnellen Energiekick am Morgen oder ein langes, wohltuendes Bad am Abend.







# NO. 13

## PANORAMA SUITE 4 ZIMMER

Im dritten Stock gelegen, besticht diese 4 oder auf Wunsch 3-Zimmer Wohnung nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch die zwei traumhaften Terrassen mit 17 und 22 m<sup>2</sup>, die Ihnen einen unvergleichlichen Blick ins Grüne schenken. Ob ein entspannter Morgenkaffee oder ein Dinner unter dem Sternenhimmel – diese Terrassen werden schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Der Wohnbereich mit offener Küche wird durch seine klaren Linien und großen Panoramafenster zum Herzstück der Wohnung. Vier Zimmer bieten Ihnen die Freiheit, Ihre Wohnträume zu verwirklichen – ob als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Master Bedroom mit Platz für Ihre Ideen. Das zusätzliche Ankleidezimmer bietet nicht nur überdurchschnittlich viel Platz für Ihre Garderobe, sondern auch stilvollen Stauraum für all Ihre persönlichen Schätze.

# PANORAMA SUITE 3 ZIMMER

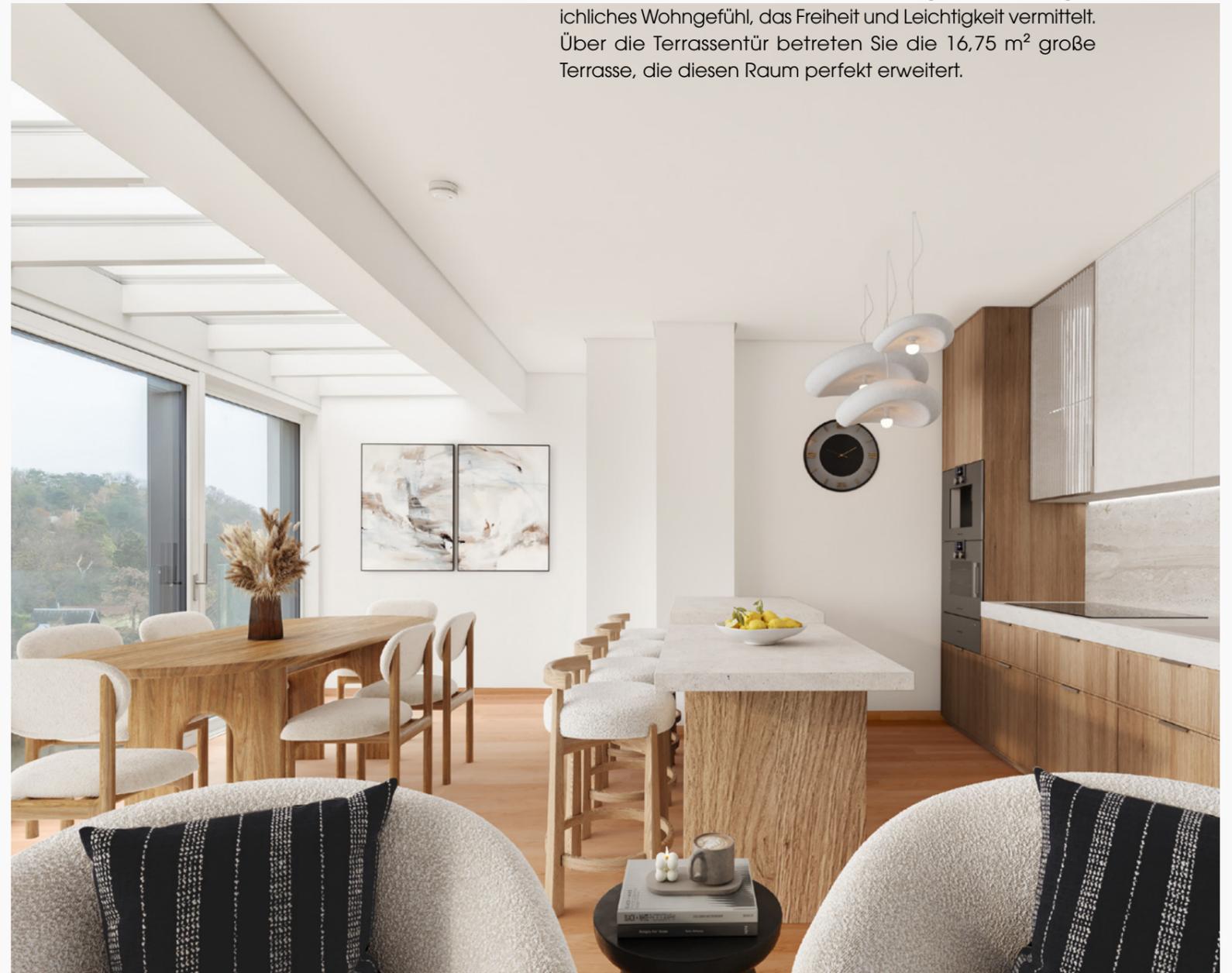






## IHR REFUGIUM ÜBER DEN DÄCHERN

Dieses lichtdurchflutete Raumensemble begeistert mit atemberaubenden Panoramafenstern und einem Glasdach, das den Raum in ein Spiel aus Licht und Weite taucht. Die raumhohen Fenster sorgen für einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenwelt und lassen den Blick nach Draußen ungestört schweifen. Öffnet man die Panoramafenster, fühlt es sich an, als würde man in die Weite fliegen – ein unvergleichliches Wohngefühl, das Freiheit und Leichtigkeit vermittelt. Über die Terrassentür betreten Sie die 16,75 m<sup>2</sup> große Terrasse, die diesen Raum perfekt erweitert.





## HARMONISCHE BALANCE

Hier erwartet Sie ein Schlafgemach mit luftiger Atmosphäre. Der direkte Zugang zur Terrasse macht diesen Raum zu einem besonderen Rückzugsort, wo frische Luft und ein Blick ins Freie für einen perfekten Start in den Tag sorgen. Das Highlight? Die direkte Verbindung zu einem 6,5 m<sup>2</sup> großen Ankleidezimmer, das nicht nur praktischen Stauraum bietet, sondern Ihren Lieblingsstücken einen stilvollen Platz schenkt, während Sie Ihren Tag perfekt organisiert beginnen können.





## EIN RAUM FÜR IHRE BEDÜRFNISSE

Ob als charmantes Kinderzimmer, stilvolles Arbeitszimmer oder gemütliches Gästezimmer – hier haben Sie alle Möglichkeiten, den Raum ganz nach Ihren Vorstellungen einzurichten. Schaffen Sie mit einer durchdachten Möblierung, kombiniert mit warmen Farbakzenten und liebevollen Details, eine einladende und gleichzeitig praktische Atmosphäre und genießen Sie den direkten Terrassenzugang, indem Sie Ihre private Freifläche ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten.





## MIT PERSPEKTIVE

In der 3-Zimmer-Variante wird dieser Raum zu einem Wohnbereich mit unvergleichbarer Großzügigkeit, der für Ihre liebsten Designerstücke ausreichend Platz einräumt und unter Garantie begeistert. Große Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und eröffnen einen malerischen Blick ins Grüne – perfekt, um zu entspannen, Gäste zu empfangen oder den Alltag stilvoll zu genießen.

In der 4-Zimmer-Variante verwandelt sich dieser Raum in einen vielseitigen Rückzugsort. Ob als elegante Bibliothek, gemütliches Gästezimmer mit eigenem Badezimmer oder als privates Refugium für Ihre individuellen Hobbies. Sie haben die Wahl.



## NACHHALTIGE UND ZEITLOSE BAUWEISE

Hervorragend geplant: Fahrrad- und Kinderwagenräume sowie geräumige Kellerabteile bieten großzügigen Stauraum. Die Tiefgarage verfügt über Ladestationen für Elektroautos und ein modernes Sektionaltor mit Funksteuerung. Außenbereiche wie die begrünten Gärten, sandgestrahlte Betonwege und mit Punktleuchten beleuchtete Fußwege schaffen eine angenehme Umgebung. Die Gebäudezugänge sind barrierefrei gestaltet und mit einer Zentralschließanlage versehen, die Komfort und Sicherheit bietet. Umweltfreundliche Erdwärme sorgt für effiziente Energie, während die zeitlose Bauweise mit hochwertigen Materialien auf Beständigkeit setzt.

Mit ihrer Kombination aus anspruchsvoller Architektur, durchdachtem Design und innovativer Technik setzen diese Wohnungen neue Maßstäbe für modernes Wohnen.

## AUTARKE ERDWÄRME

Erdwärme ist eine der nachhaltigsten und effizientesten Energiequellen unserer Zeit. Mit einer Tiefenbohrung von insgesamt 2000 Metern erschließen Sie das konstante Temperaturniveau der Erde und nutzen es für Heizung, Kühlung und Warmwasserbereitung – umweltfreundlich und kostensparend.

Die Vorteile auf einen Blick:

- **Nachhaltigkeit:** Ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen werden reduziert, das schont die Umwelt.
- **Effizienz:** Profitieren Sie von einer zuverlässigen Energiequelle, die langfristig Ihre Betriebskosten halbiert.
- **Unabhängigkeit:** Minimieren Sie Ihre Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen.



## HAUSEIGENE TIEFGARAGE

Die moderne Tiefgarage bietet Ihnen großzügig bemessene Stellplätze, die Ihnen das Ein- und Ausparken bequem und sicher gestalten. Jeder Parkplatz wurde so konzipiert, dass ausreichend Raum für Türen und Bewegungsfreiheit bleibt.

Für eine nachhaltige Zukunft ist jede Wohnung mit einer eigenen E-Tankstelle ausgestattet. Laden Sie Ihr Elektrofahrzeug direkt an Ihrem Stellplatz und genießen Sie die Vorteile einer durchdachten Infrastruktur, die auf moderne Mobilität ausgerichtet ist. Ein weiteres Extra: Die Garage kann, für Ihren Besuch, direkt von Ihrer Wohnung aus geöffnet werden.



# CHEZELLE

*Oben in Döbling*

Ein Projekt der  
K269.at GmbH  
Krottenbachstraße 247/3/6  
1190 Wien  
Mag. Walter Juschitz

Weitere Informationen sowie das Exposé finden Sie auf unserer Website.

[CHEZELLE.AT](https://www.chezelle.at)

MARKETING UND VERKAUF:

JULIA DIETZ +43 68110799614 [anfrage@chezelle.at](mailto:anfrage@chezelle.at)

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Die gezeigten Ansichten der Einrichtung sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Stockfotos: S. 4, 6, 8, 9, 12, 13 – Adobe Stock.  
Fotograf: Yaroslav Kruchkevych. Umsetzung: Convertella ([www.convertella.com](http://www.convertella.com)). Stand: Dezember 2024.