

# Exposé

## Terrassenwohnung in Wien

**Provisionsfreie moderne, ruhige 2,5-Zimmer Wohnung  
nähe Hohe Warte mit Terrasse und Garagenplatz.**



Objekt-Nr. OM-413412

### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.285 € + NK**

1190 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Heizkosten	188 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	1.473 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.01.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle 2,5 Zimmer-Wohnung befindet sich in einem neuen, modernen Wohnhaus im 19. Bezirk. Das Gebäude wurde in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zur Heiligenstädter Straße und Hohe Warte errichtet. Die Wohnung besticht durch die hochwertige Ausstattung, den Top Grundriss und befindet sich hofseitig im 3. OG.

Einzelne Möbelstücke (Bett, einige Schränke) können nach Absprache mit dem Vormieter übernommen werden (Entscheidung liegt bei Neumieter). In der Inklusivmiete ist auch ein Garagenstellplatz in der Tiefgarage des gleichen Hauses enthalten. Dieser kann bei Nichtnutzung an Interessente im gleichen Haus untervermietet werden. Ein großzügiges Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

## Ausstattung

// voll ausgestattete Küche inkl. Markengeräten (Kühlschrank, Cerankochfeld, Backrohr, Dunstabzug und Geschirrspüler)

// Badezimmer mit Feinsteinzeug, eingebautem Waschtisch, Spiegel, Badewanne, Dusche und Handtuchradiator, Sanitär von Duravit

// Deckenspots in Bad und Toilette

// Weitzer Eichenparkett

// Fußbodenheizung

// wärmegedämmte Holz-Alu Fenster, 3-fach Verglasung mit elektrisch bedienbaren, außenliegenden Jalousien

// Eingangssicherheitstüre

// Videogegensprechanlage

// Telekabel, hauseigene SAT Anlage

### Heizung

Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung, Handtuchradiator in Badezimmer.

Heizung und Warmwasserakontozahlungen über Hauszentralheizung, Abrechnung nach Verbrauch. Die Kosten betragen derzeit EUR 188,- inkl. USt. und werden der Miete hinzugerechnet (Warmmiete).

### Allgemeine Räume

Das Haus bietet alle Annehmlichkeiten wie einen Personenlift, Einlagerungsräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, sowie eine Tiefgarage (Stellplatz inklusive).

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Am Fuße der Hohen Warte in vielversprechender Lage erwartet die Bewohner mehr als nur zeitgemäßes Wohnen und moderne Architektur. Der Standort und das Gebäude bringen hohe Lebensansprüche mit Komfort und Alltagseffizienz in Einklang. Kurze Wege führen hier hoch hinaus - an der Hohen Warte, Aussichtshöhe und letzter Ausläufer des Rückens aus dem Wienerwald, der sich vom Cobenzl gegen den Donaukanal hinzieht, befindet sich diese Liegenschaft im 19. Bezirk.

Die sympathische und aufstrebende Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftsviertel gleichermaßen, verfügt über ein optimal erschlossenes Verkehrsnetz:

Die U-Bahn / S-Bahn Station Heiligenstadt (U4) ist in wenigen Gehminuten zu erreichen, die Straßenbahnlinie D sowie Stationen der Autobuslinien 10A und 39A liegen ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. In die Innenstadt Wiens und über die Stadtgrenze hinaus gelangt man zu jeder Uhrzeit rasch und mühelos.

Kontaktaufnahme unter [vermietung.wien.19@gmail.com](mailto:vermietung.wien.19@gmail.com) oder unter 067763104575 - am Wochenende oder Wochentags bitte nach 18 Uhr.

Region: U4 Heiligenstadt, Hohe Warte, Wertheimsteinpark

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <275m

Klinik <550m

Krankenhaus <1000m

Kinder / Schulen

Schule <450m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <700m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <550m

Einkaufszentrum <1150m

Verkehr

U-Bahn <325m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <650m

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



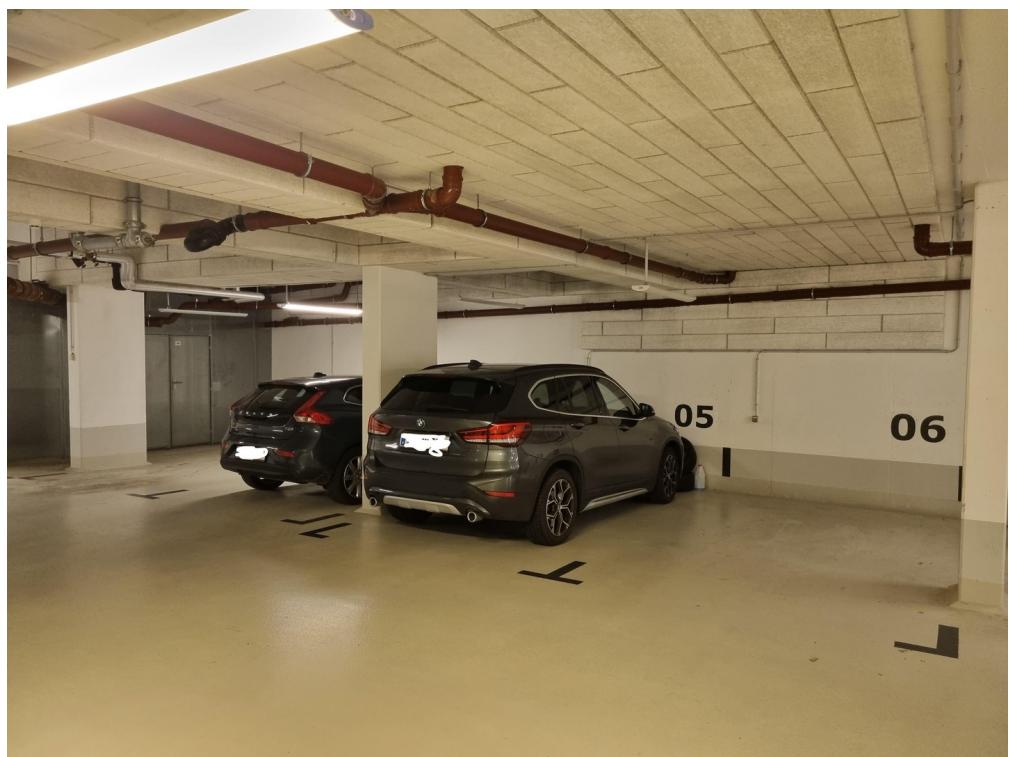
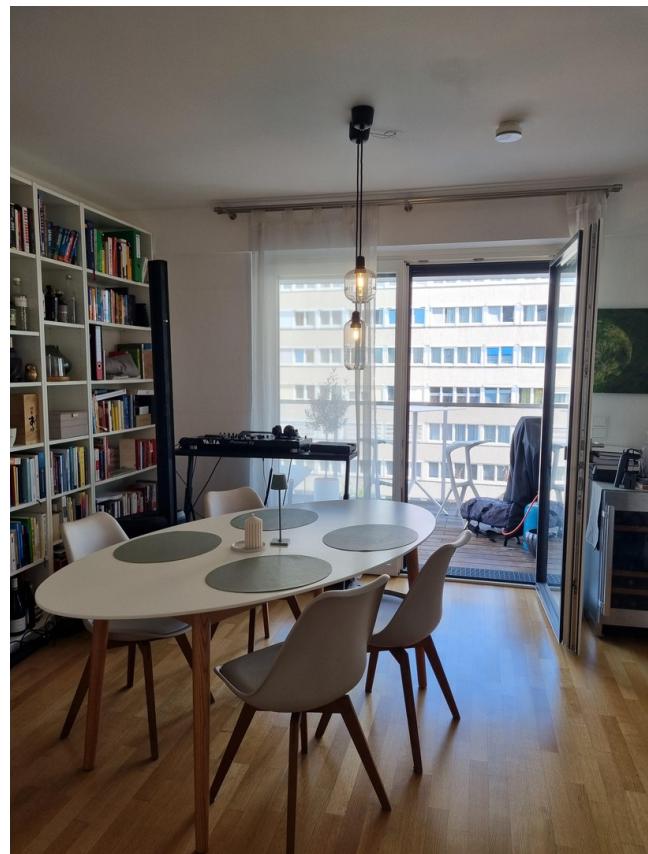
# Exposé - Galerie



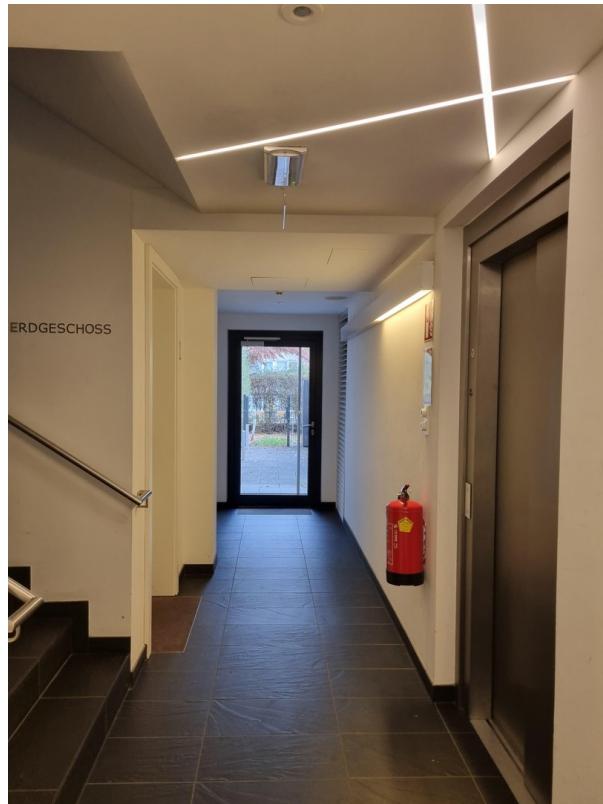
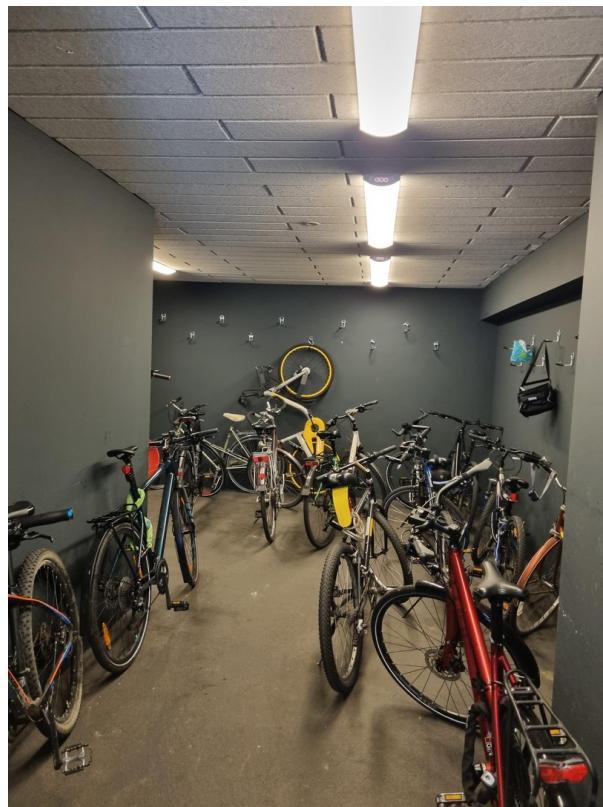
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

