

# Exposé

## Wohnung in Wien

**VORVERMIETUNG mit Seltenheitswert-Exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Ausblick auf die Donau!**



Objekt-Nr. OM-429303

### Wohnung

Vermietung: **1.813 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marina Milijanovic

Heiligenstädter Straße 395a  
1190 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,93 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	2. OG
Nebenkosten	197 €	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vorvermietung – moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Donaublick, Balkon und Tiefgarage in 1190 Wien!

Diese Wohnung wird nicht breit am Markt angeboten, sondern im Rahmen einer exklusiven Vorvermietung an wenige ausgewählte Interessenten herangetragen.

In einer der begehrtesten Lagen Döblings, an der Heiligenstädter Straße 395a, verbindet sie urbanen Komfort mit der Ruhe der Donau und der umliegenden Weinberge.

Auf rund 65,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit offener, voll ausgestatteter Einbauküche, ein Abstellraum, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Licht und öffnen den Blick in die Umgebung.

Die großzügige Terrasse bietet Platz für Sitzmöbel und schafft eine private Outdoor-Oase mit exklusivem Gefühl - perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend mit Ausblick auf die Donau.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist konsequent auf hochwertigen Wohnkomfort ausgerichtet:

- edler Parkettboden in den Wohnräumen,
- Fußbodenheizung in allen Zimmern,
- modernes Bad mit Badewanne,
- komplett ausgestattete Einbauküche,
- Aufzug im Haus,
- eigenes Kellerabteil sowie
- ein Fahrradabstellraum.
- Ein Tiefgaragenstellplatz

rundet das Angebot ab und macht diese Wohnung besonders attraktiv.

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Nur für ernsthafte Anfragen: Bitte stellen Sie sich kurz vor (Beruf, Haushaltsgröße etc.) und nennen Sie Ihren gewünschten Mietbeginn. Besichtigungen sind ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung möglich.

!! Weitere verfügbare Wohnungen im Haus !!

Erdgeschoss:

TOP 1 - 2-Zimmer - 46,79 m<sup>2</sup> - Terrasse vorhanden

TOP 2 - 2-Zimmer - 57,23 m<sup>2</sup>

TOP 3 - 2-Zimmer - 51,59 m<sup>2</sup> - Terrasse vorhanden

### 1. Obergeschoss

TOP 4 - 3-Zimmer - 76,24 m<sup>2</sup> - Terrasse vorhanden

TOP 5 - 2-Zimmer - 67,15 m<sup>2</sup>

TOP 6 - 3-Zimmer - 76,24 m<sup>2</sup> - Terrasse vorhanden

### 2. Obergeschoss

TOP 7 - 2-Zimmer - 50,50 m<sup>2</sup>

TOP 8 - 3-Zimmer - 65,93 m<sup>2</sup> - Terrasse vorhanden

TOP 9 - 3-Zimmer - 65,93 m<sup>2</sup> - Terrasse vorhanden

TOP 10 - 2-Zimmer - 50,50 m<sup>2</sup>

### 3. Obergeschoss

TOP 11 - 2-Zimmer - 51,27 m<sup>2</sup> - Terrasse vorhanden

TOP 12 - 2-Zimmer - 50,62 m<sup>2</sup> - Terrasse vorhanden

TOP 13 - 2-Zimmer - 50,62 m<sup>2</sup> - Terrasse vorhanden

TOP 14 - 2-Zimmer - 51,27 m<sup>2</sup> - Terrasse vorhanden

### 1. Dachgeschoss

TOP 15 - Maisonette - 4-Zimmer - 174,20 m<sup>2</sup> - Terrasse vorhanden

TOP 16 - 4-Zimmer - 81,64 m<sup>2</sup> - Terrasse vorhanden

## Lage

Die Lage in Döbling steht für gehobenen Lebensstil: Donaupromenade für Spaziergänge und Sport, umliegende Grünflächen der Wiener Wälder, Weinberge und traditionsreiche Heurige schaffen ein Ambiente, das nur selten in dieser Form verfügbar ist.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küchenbereich - KI generiert

# Exposé - Galerie



Offener Wohnküchebereich



Offener Wohnküchebereich



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 - KI generiert



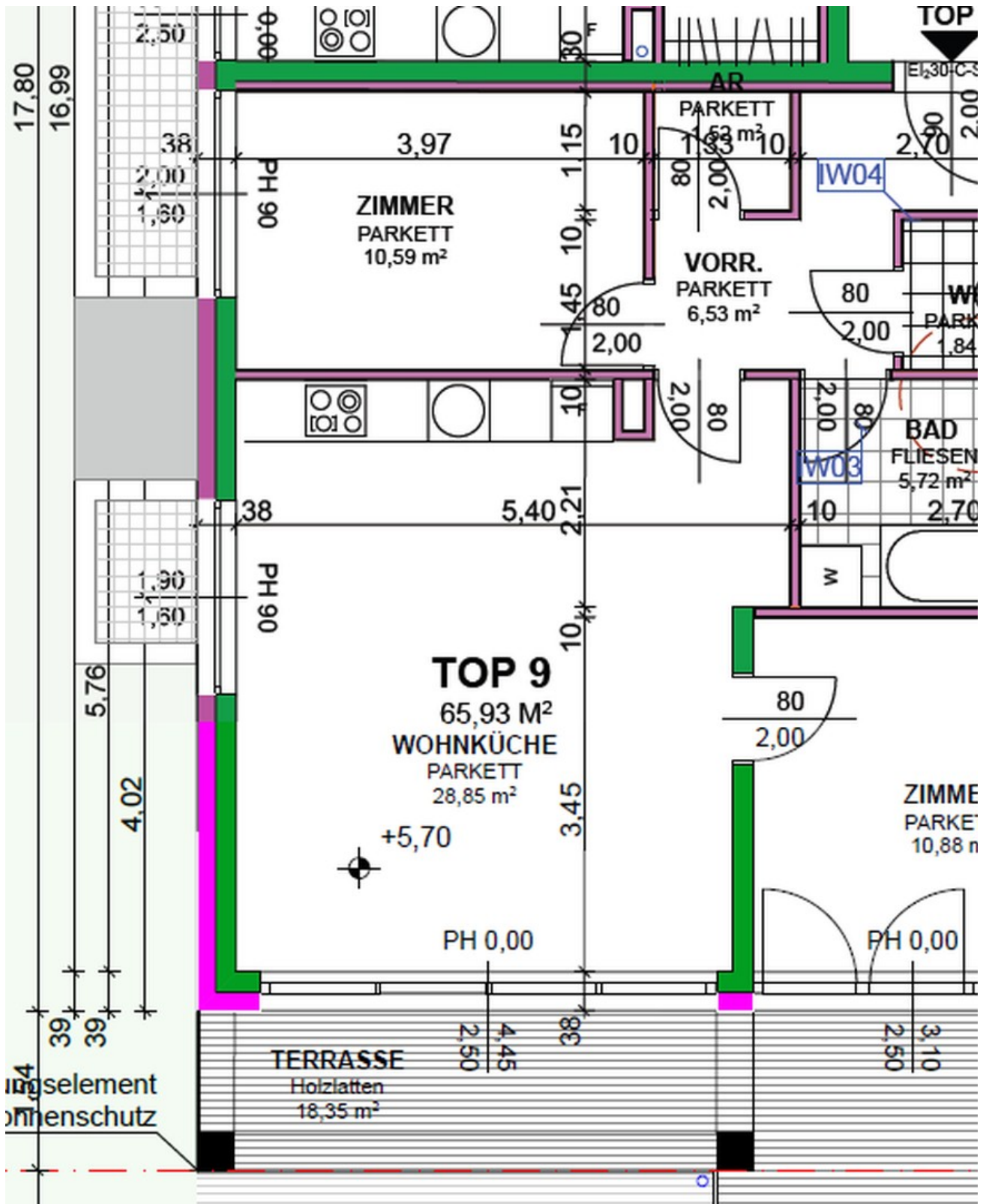
Schlafzimmer 2 - KI generiert

# Exposé - Galerie



Badezimmer - KI generiert

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - Top 9 - 2.OG