

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Hochwertige 3-Zimmer Wohnung mit Blick auf die Donau in 1190 Wien



Objekt-Nr. OM-429303

#### Wohnung

Vermietung: **1.740 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marina Milijanovic

Heiligenstädter Straße 395a  
1190 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2026	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	65,93 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	231 €	Stellplätze	9
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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,
- bodentiefe Fenster mit elektrisch-gesteuerten Außenjalousien
- Terrasse,
- Aufzug im Haus,
- eigenes Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- Tiefgarage
- Luftwärmepumpe
- PV-Anlagen

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 7,3 m<sup>2</sup> - Garten 37,60 m<sup>2</sup>

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

TOP 3 -2-Zimmer - 51,59 m<sup>2</sup> - Terrasse 7,32 m<sup>2</sup> - Garten 37,60 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss

TOP 4 - 3-Zimmer - 76,24 m<sup>2</sup> - Terrasse 7,56 m<sup>2</sup>

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

TOP 6 - 3-Zimmer - 76,24 m<sup>2</sup> - Terrasse 7,56 m<sup>2</sup>

## 2. Obergeschoss

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

TOP 8 - 3-Zimmer - 65,93 m<sup>2</sup> - Terrasse 25,42 m<sup>2</sup>

TOP 9 - 3-Zimmer - 65,93 m<sup>2</sup> - Terrasse 25,42 m<sup>2</sup>

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

## 3. Obergeschoss

TOP 11 - 2-Zimmer - 51,27 m<sup>2</sup> - Terrasse 17,73 m<sup>2</sup> - Garten 15 m<sup>2</sup>

TOP 12 - 2-Zimmer - 50,62 m<sup>2</sup> - Terrasse 16,51 m<sup>2</sup>

TOP 13 - 2-Zimmer - 50,62 m<sup>2</sup> - Terrasse 16,51 m<sup>2</sup>

TOP 14 - 2-Zimmer - 51,27 m<sup>2</sup> - Terrasse 17,84 m<sup>2</sup> - Garten 40 m<sup>2</sup>

## 1. Dachgeschoss

TOP 15 - Maisonette - 4-Zimmer - 174,20 m<sup>2</sup> - Terrasse 123,39 m<sup>2</sup>

TOP 16 - 4-Zimmer - 81,64 m<sup>2</sup> - Terrasse 23,47 m<sup>2</sup>

MAKLERANFRAGEN UNERWÜNSCHT gem. TKG!

## Lage

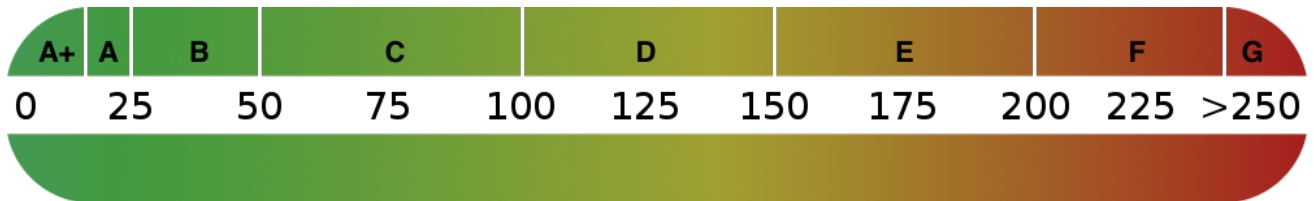
Die Lage in Döbling steht für gehobenen Lebensstil: Donaupromenade für Spaziergänge und Sport, umliegende Grünflächen der Wiener Wälder, Weinberge und traditionsreiche Heurige schaffen ein Ambiente, das nur selten in dieser Form verfügbar ist.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Außenfassade (Vorgarten KI)

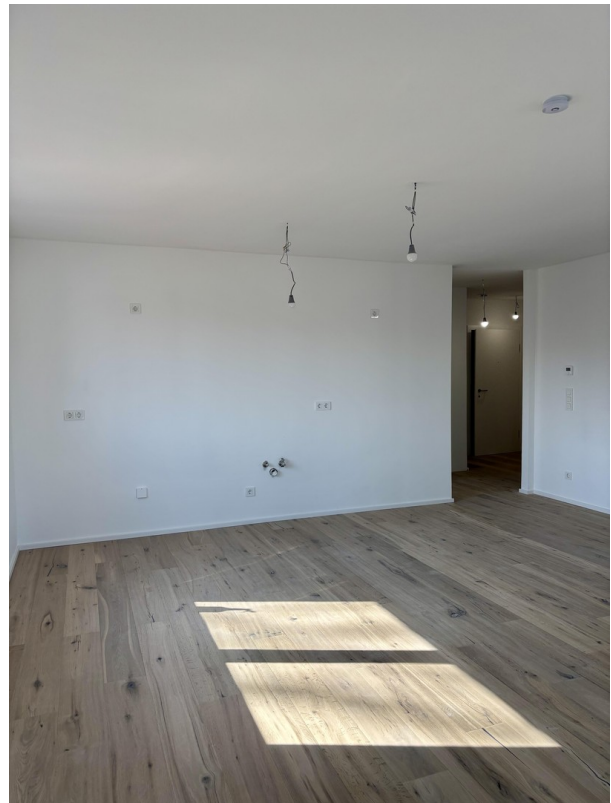
# Exposé - Galerie



Ausblick



Terrasse



Wohnküchebereich

# Exposé - Galerie



Wohnküchebereich - KI



Wohnküchebereich - KI



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Vorraum

