

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Elegante 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten mitten im Wald in 1190 Wien



Objekt-Nr. OM-433953

#### Wohnung

Vermietung: **1.353 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marina Milijanovic

Heiligenstädter Straße 395a  
1190 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2026	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	51,27 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	179 €	Stellplätze	9
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf rund 51,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit offener, voll ausgestatteter Einbauküche, ein Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit getrennter Toilette, 1 großzügige Terrasse und Garten mitten im Wiener Wald und Blick auf die Donau. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Licht und öffnen den Blick in die Umgebung.

Der Garten 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 und den Wiener Wald.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist konsequent auf hochwertigen Wohnkomfort ausgerichtet:

- edler Parkettboden in den Wohnräumen,
- Fußbodenheizung in allen Zimmern,
- modernes Bad mit Badewanne,
- komplett ausgestattete Einbauchküche,
- bodentiefe Fenster mit elektrisch-gesteuerten Außenjalousinen
- Terrasse und Garten
- Aufzug im Haus,
- eigenes Kellerabteil
- ein Fahrradabstellraum
- eine Tiefgarage
- Luftwärmepumpe
- PV Anlagen

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, 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.

Tiefgaragenplatz zur Anmietung 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

Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Baujahr	2026

## Exposé - Galerie



Wohnküchebereich

# Exposé - Galerie



Wohnküchebereich



Außenfassade (Vorgarten KI)



Ausblick

# Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Wohnküchebereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - KI



Schlafzimmer



Badezimmer

