

Exposé

Wohnung in Wien

**Donaublick vom eigenen Balkon genießen-
lichtdurchflutete 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse in
1190 Wien**



Objekt-Nr. OM-434070

Wohnung

Vermietung: **1.392 € + NK**

Ansprechpartner:
Marina Milijanovic

Heiligenstädter Straße 395a
1190 Wien
Wien
Österreich

| | | | |
|----------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2026 | Übernahmedatum | 01.05.2026 |
| Etagen | 7 | Zustand | Erstbezug |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 50,62 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 67,13 m ² | Etage | 3. OG |
| Energieträger | Luft- /Wasserwärme | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Nebenkosten | 177 € | Stellplätze | 9 |
| Mietsicherheit | 4.700 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Übernahme | ab Datum | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eckdaten zur 2-Zimmer Wohnung:

- 50,62 m² Wohnfläche
- 16,51 m² Terrasse mit direktem Blick auf die Donau
- 1 großzügiger Wohnbereich mit offener, voll ausgestatteter Einbauküche
- 1 Schlafzimmer,
- 1 Badezimmer mit Badewanne und Toilette,
- Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Licht und öffnen den Blick in die Umgebung
- Direkter Blick auf die Donau

Highlights zum Wohnprojekt:

- Direkter Zugang vom eigenen Garten in den Wienerwald
- Donau-Blick
- Balkon / Garten / Terrasse
- Nachhaltig (PV + Wärmepumpe)
- Gute Anbindung nach Wien
- Tiefgarage & Aufzug
- Kellerraum & Fahrradraum

In begehrter Lage von Wien Döbling entsteht ein exklusives Neubauprojekt mit nur 16 Wohnungen, das modernes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität verbindet.

Das Projekt steht für ein Wohngefühl, das in dieser Form selten ist: Großzügige Außenflächen, durchdachte Grundrisse und ein Umfeld, das Ruhe und Lebensqualität vereint.

Ob Balkon mit beeindruckendem Blick auf die Donau oder Terrasse und Garten im Grünen – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort.

Die hochwertige Ausstattung, kombiniert mit nachhaltiger Technik wie Photovoltaik und Luftwärmepumpe, sorgt für Komfort und Zukunftssicherheit.

Die Lage bietet eine perfekte Balance: eingebettet in die Natur des Wienerwalds und gleichzeitig nur wenige Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt.

Ausstattung

Das Neubauprojekt überzeugt durch hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik:

- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Personenaufzug
- Tiefgarage
- Kellerabteile & Fahrradraum

Die nachhaltige Bauweise sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für langfristig niedrige Energiekosten.

Jede Wohnung bietet attraktive Außenflächen:

- Balkone mit beeindruckendem Donau-Blick
- Gartenseitige Wohnungen mit Terrasse und Grünfläche
- Helle Wohnräume durch große Fensterflächen

Die durchdachten Grundrisse schaffen eine optimale Kombination aus Funktionalität und Wohnkomfort.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

* Nur eine begrenzte Anzahl an Einheiten verfügbar! Jetzt Exposé anfordern oder Besichtigung sichern.

* Tiefgaragenplätze zur Anmietung möglich.

!! Verfügbare Wohnungen !!

Hochparterre (wie 1. Obergeschoss):

TOP 1 - 2-Zimmer - 46,79 m² - Terrasse 7,3 m² - Garten 37,60 m² - Miete inkl. BK € 1.399,02

TOP 2 -2-Zimmer - 57,23 m² - Miete inkl. BK € 1.522,32

TOP 3 -2-Zimmer - 51,59 m² - Terrasse 7,32 m² - Garten 37,60 m² - Miete inkl. BK € 1.429,04

1. Obergeschoss

TOP 4 - 3-Zimmer - 76,24 m² - Terrasse 7,56 m² - Miete inkl. BK € 2.195,71

TOP 5 - 2-Zimmer - 67,15 m² - Miete inkl. BK € 1.860,06

TOP 6 - 3-Zimmer - 76,24 m² - Terrasse 7,56 m² - Miete inkl. BK € 2.195,71

2. Obergeschoss

TOP 7 - 2-Zimmer - 50,50 m² - Miete inkl. BK € 1.398,85

TOP 8 - 3-Zimmer - 65,93 m² - Terrasse 25,42 m² - Miete inkl. BK € 1.971,31

TOP 9 - 3-Zimmer - 65,93 m² - Terrasse 25,42 m² - Miete inkl. BK € 1.971,31

TOP 10 -2-Zimmer - 50,50 m² - Miete inkl. BK € 1.398,85

3. Obergeschoss

TOP 11 - 2-Zimmer - 51,27 m² - Terrasse 17,73 m² - Garten 15 m² - Miete inkl. BK € 1.532,97

TOP 12 -2-Zimmer - 50,62 m² - Terrasse 16,51 m² - Miete inkl. BK € 1.569,22

TOP 13 -2-Zimmer - 50,62 m² - Terrasse 16,51 m² - Miete inkl. BK € 1.569,22

TOP 14 -2-Zimmer - 51,27 m² - Terrasse 17,84 m² - Garten 40 m² - Miete inkl. BK € 1.589,37

1. + 2. Dachgeschoss

TOP 15 - Maisonette - 4-Zimmer - 174,20 m² - Terrasse 123,39 m² - Miete inkl. BK € 6.549,32

TOP 16 - 4-Zimmer - 81,64 m² - Terrasse 23,47 m² - Miete inkl. BK € 2.530,84

MAKLERANFRAGEN UNERWÜNSCHT gem. TKG!

Lage

Der 19. Bezirk von Wien zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Döbling ist bekannt für seine grüne Umgebung, die Nähe zum Wienerwald sowie die hohe Lebensqualität.

Die Lage an der Heiligenstädter Straße bietet eine hervorragende Infrastruktur mit schneller Erreichbarkeit der Innenstadt sowie zahlreicher Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Die unmittelbare Nähe zu Klosterneuburg erweitert zusätzlich das Angebot an Erholung, Gastronomie und Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut gegeben. Direkt vor dem Haus befindet sich die Bushaltestelle. Mit der Vor-Buslinie 400 erreichen Sie in nur wenigen Minuten Heiligenstadt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Energieausweistyp | Energieausweis vorhanden |
| Energieträger | Luft-/Wasserwärme |
| Baujahr | 2026 |
| HWB | 37,80 kWh/(m²a) |
| HWB Energieklasse | B |
| fGEE | 0,75 |
| fGEE Energieklasse | A |

HWB Energieklasse

| | | | | | | | | |
|-----|----|---|---|---|---|---|---|---|
| A++ | A+ | A | B | C | D | E | F | G |
|-----|----|---|---|---|---|---|---|---|

fGEE Energieklasse

| | | | | | | | | |
|-----|----|---|---|---|---|---|---|---|
| A++ | A+ | A | B | C | D | E | F | G |
|-----|----|---|---|---|---|---|---|---|

Exposé - Galerie



Terrasse

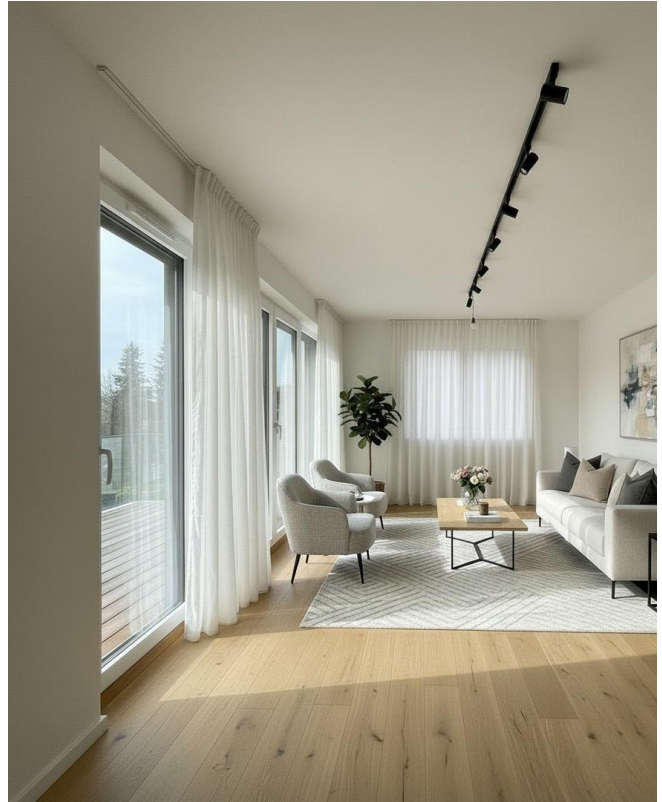
Exposé - Galerie



Ausblick



Außenfassade (Vorgarten KI)



Wohnbereich - KI

Exposé - Galerie



Wohnküchebereich



Küche - KI

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



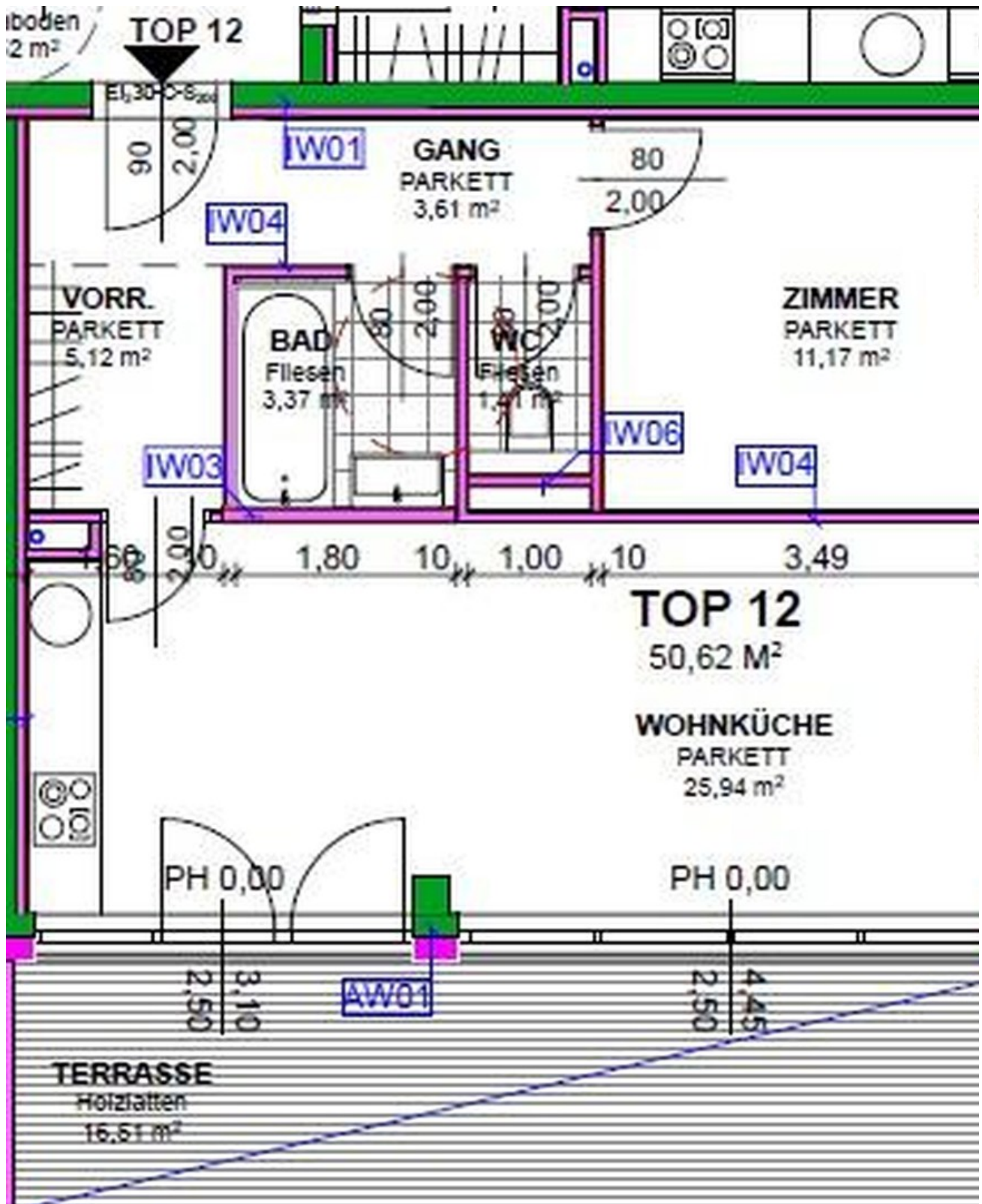
Badezimmer

Exposé - Galerie



Vorraum

Exposé - Grundrisse



Top 12 - Grundriss - 3.OG