

Exposé

Wohnung in Wien

**Gemütliche 2-Zimmer Wohnung in ruhiger Lage,
umgeben von Wald, in 1190 Wien**



Objekt-Nr. OM-439101

Wohnung

Vermietung: **1.222 € + NK**

Ansprechpartner:
Marina Milijanovic

Heiligenstädter Straße 395a
1190 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2026	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	50,50 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	177 €	Stellplätze	9
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf rund 50,50 m² Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit offener, voll ausgestatteter Einbauküche, ein Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit WC, mitten im Wald und mit Blick auf die Donau. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Licht und öffnen den Blick in die Umgebung.

Ausstattung

Die Ausstattung ist konsequent auf hochwertigen Wohnkomfort ausgerichtet:

- edler Parkettboden in den Wohnräumen,
- Fußbodenheizung in allen Zimmern,
- modernes Bad mit Badewanne,
- komplett ausgestattete Einbausküche,
- bodentiefe Fenster mit elektrisch-gesteuerten Außenjalousinen
- 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.

!! Weitere verfügbare Wohnungen im Haus !!

Erdgeschoss:

TOP 1 - 2-Zimmer - 46,79 m² - Terrasse 7,3 m² - Garten 37,60 m²

TOP 2 -2-Zimmer - 57,23 m²

TOP 3 -2-Zimmer - 51,59 m² - Terrasse 7,32 m² - Garten 37,60 m²

1. Obergeschoss

TOP 4 - 3-Zimmer - 76,24 m² - Terrasse 7,56 m²

TOP 5 - 2-Zimmer - 67,15 m²

TOP 6 - 3-Zimmer - 76,24 m² - Terrasse 7,56 m²

2. Obergeschoss

TOP 7 - 2-Zimmer - 50,50 m2

TOP 8 - 3-Zimmer - 65,93 m2 - Terrasse 25,42 m2

TOP 9 - 3-Zimmer - 65,93 m2 - Terrasse 25,42 m2

TOP 10 -2-Zimmer - 50,50 m2

3. Obergeschoss

TOP 11 - 2-Zimmer - 51,27 m2 - Terrasse 17,73 m2 - Garten 15 m2

TOP 12 -2-Zimmer - 50,62 m2 - Terrasse 16,51 m2

TOP 13 -2-Zimmer - 50,62 m2 - Terrasse 16,51 m2

TOP 14 -2-Zimmer - 51,27 m2 - Terrasse 17,84 m2 - Garten 40 m2

1. Dachgeschoss

TOP 15 - Maisonette - 4-Zimmer - 174,20 m2 - Terrasse 123,39 m2

TOP 16 - 4-Zimmer - 81,64 m2 - Terrasse 23,47 m2

MAKLERANFRAGEN UNERWÜNSCHT gem. TKG!

Lage

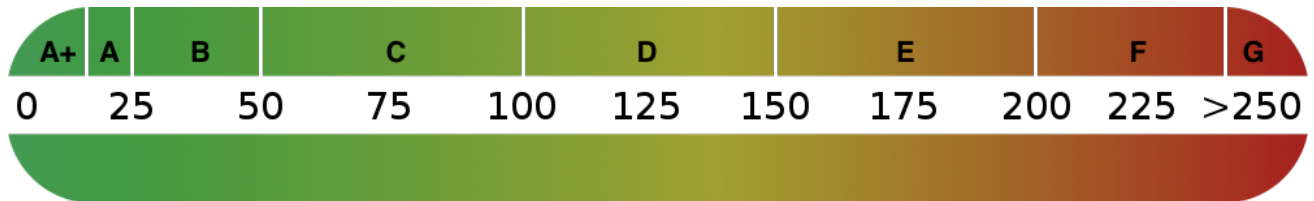
Die Lage in Döbling steht für gehobenen Lebensstil: Donaupromenade für Spaziergänge und Sport, umliegende Grünflächen der Wiener Wälder, Weinberge und traditionsreiche Heurige schaffen ein Ambiente, das nur selten in dieser Form verfügbar ist.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Galerie



Wohnküchebereich



Küche - KI

Exposé - Galerie



Wohnküchebereich



Wohnzimmer - KI

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

[illegible]

Seite 8/8