

Exposé

Wohnung in Wien

Exklusive 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Blick auf die Donau in 1190 Wien



Objekt-Nr. OM-439108

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 m²	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 m² 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 auf rund 25,42 m² 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,
- Abstellraum
- bodentiefe Fenster mit elektrisch-gesteuerten Außenjalousien
- Terrasse,
- Aufzug im Haus,
- eigenes Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- Tiefgarage
- Luftwärmepumpe
- PV-Anlagen

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 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

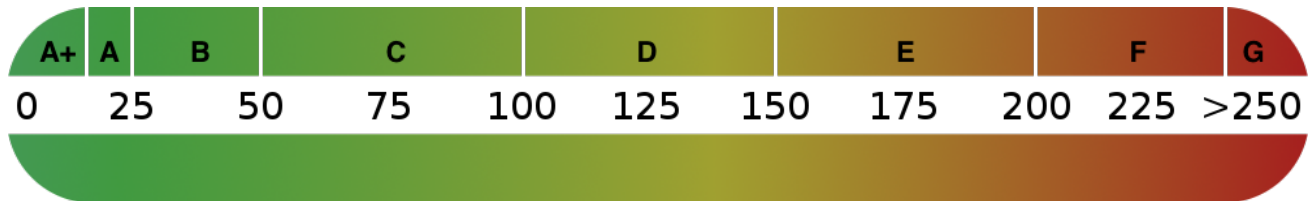
Die Lage in Döbling steht für gehobenen Lebensstil: Donaupromenade für Spaziergänge und Sport, umliegende Grünflächen der Wiener Wälder, Weinberge und traditionsreiche Heurige schaffen ein Ambiente, das nur selten in dieser Form verfügbar ist.

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



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Vorraum



Wohnküchebereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - KI



Wohnküchebereich

Exposé - Galerie



Wohnküchebereich



Küche - KI

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Badezimmer

Exposé - Galerie



Abstellraum

TOP 8

- ZIMMER PARKETT 10,88 m²
- BAD FLIESEN 5,72 m²
- WC. PARKETT 1,84 m²
- VORR. PARKETT 6,53 m²
- PARKETT 1,52 m²
- ZIMMER PARKETT 10,59 m²
- WOHNKÜCHE PARKETT 28,85 m²
- TERRASSE Holzplatten 18,35 m²

The plan also includes labels for windows (IW01, IW03, IW04), doors (PH 0,00), and structural elements like stairs (El. 30-C-S-200). Dimensions are provided for walls, openings, and overall room sizes.

Seite 11/11