

Exposé

Wohnung in Wien

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



Objekt-Nr. OM-439121

Wohnung

Vermietung: **1.929 € + NK**

Ansprechpartner:
Marina Milijanovic

Heiligenstädter Straße 395a
1190 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2026	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,24 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	267 €	Stellplätze	9
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf rund 76,24 m² Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit offener, voll ausgestatteter Einbauküche, 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 7,56 m² große 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

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

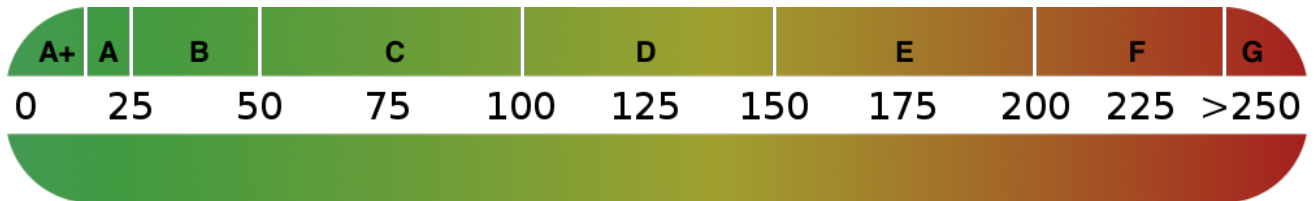
Die Lage in Döbling steht für gehobenen Lebensstil: Donaupromenade für Spaziergänge und Sport, umliegende Grünflächen der Wiener Wälder, Weinberge und traditionsreiche Heurige schaffen ein Ambiente, das nur selten in dieser Form verfügbar ist.

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

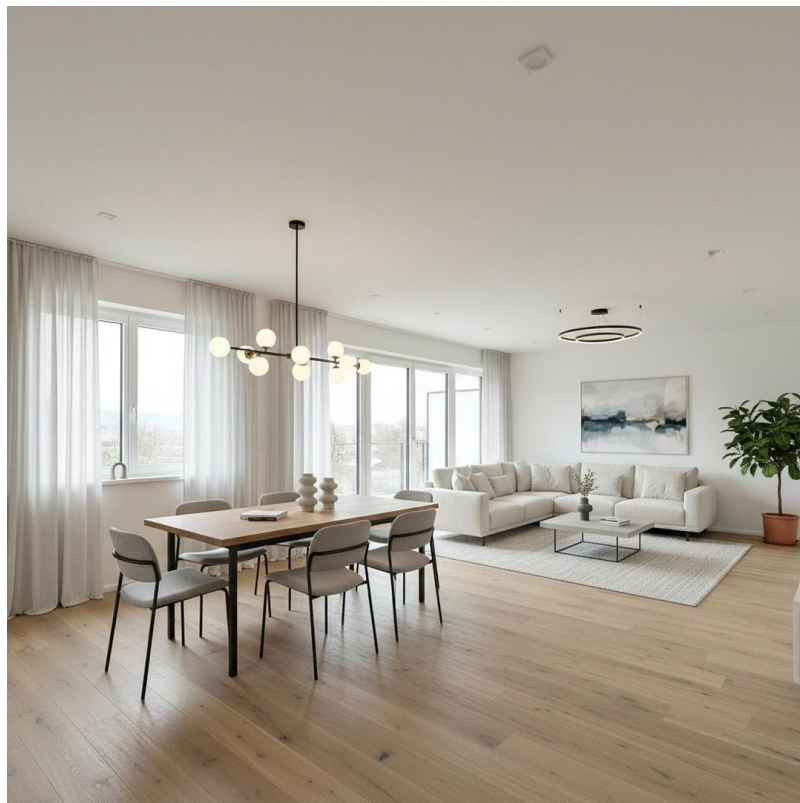


Vorraum

Exposé - Galerie



Wohnküchebereich



Wohnzimmer - KI

Exposé - Galerie



Wohnküchebereich



Küche - KI

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



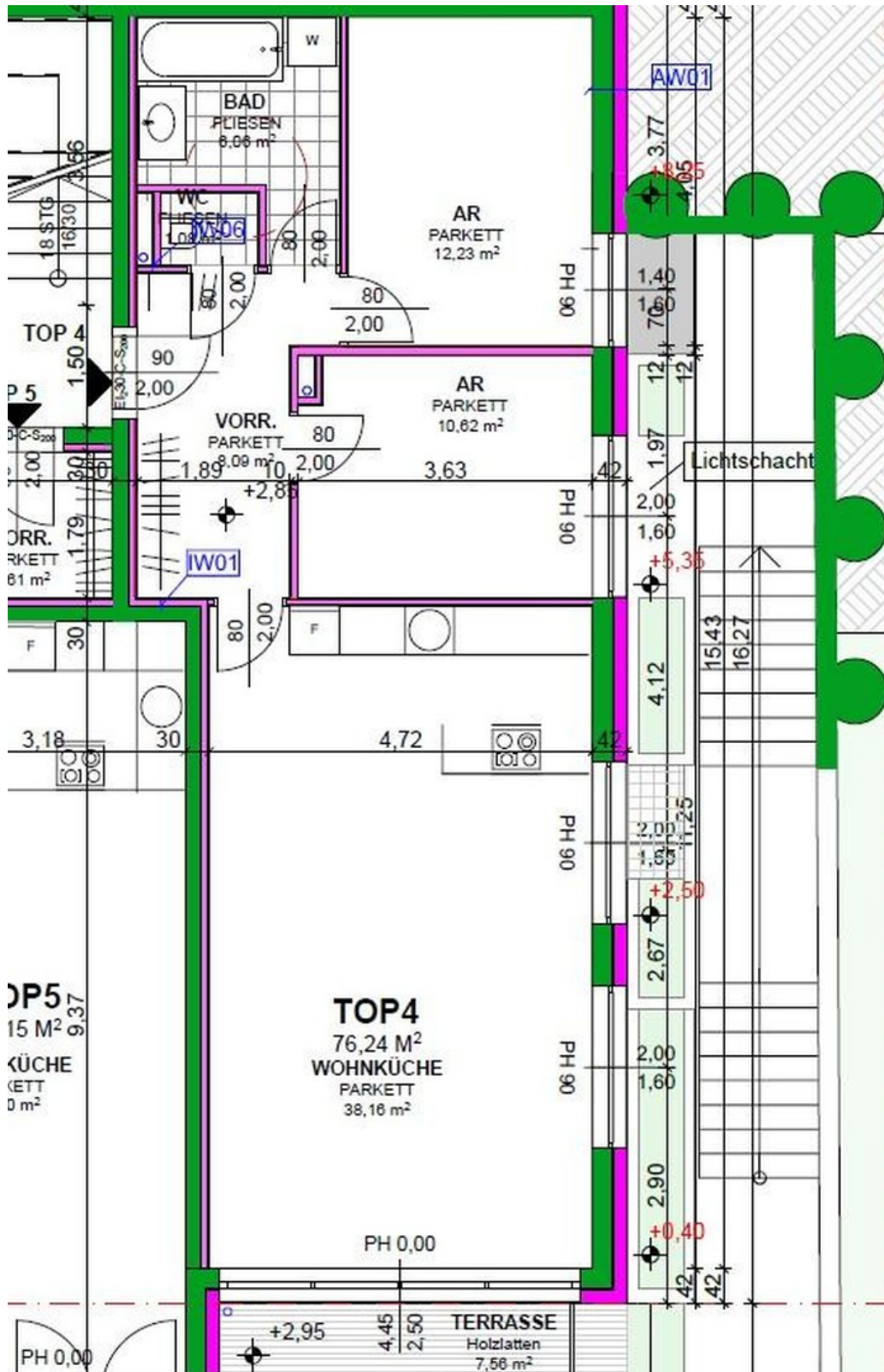
Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Top 4 - 1. OG