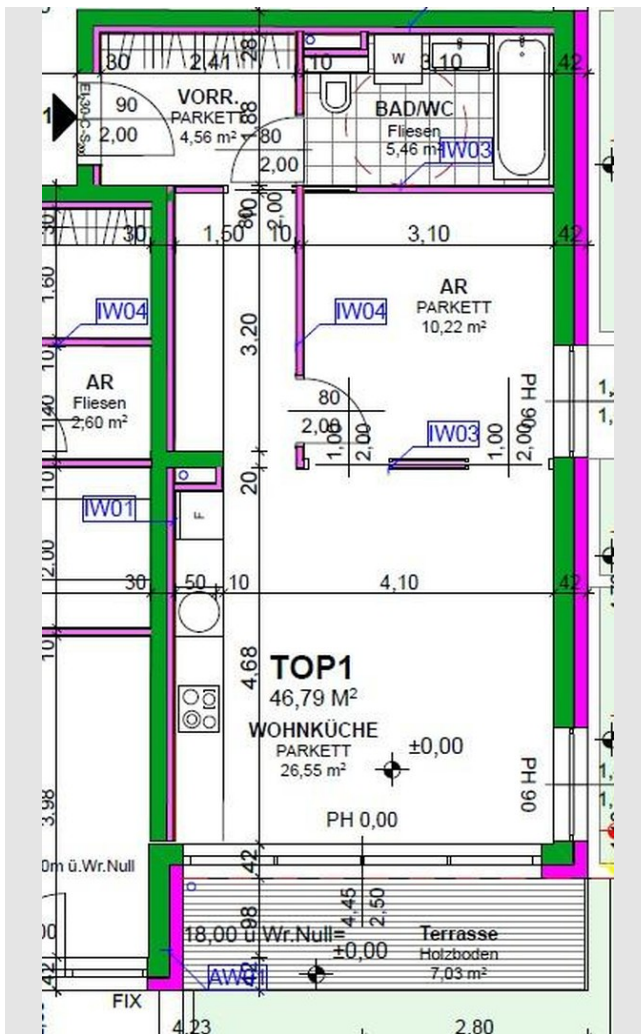


Exposé

Wohnung in Wien

Charmante 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garten mitten in Wiener Wald in 1190 Wien



Objekt-Nr. OM-442468

Wohnung

Vermietung: **1.235 € + NK**

Ansprechpartner:
Marina Milijanovic

Heiligenstädter Straße 395a
1190 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2026	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	46,79 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	164 €	Stellplätze	9
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf rund 46,79 m² Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit offener, voll ausgestatteter Einbauküche, ein Schlafzimmer, 1 Badezimmer und weitläufiger Blick auf die Donau. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Licht und öffnen den Blick in die Umgebung. Die Wohnung verfügt über eine Terrasse und Garten mitten im Wiener Wald und lädt auf entspannte Momente in der Natur.

Der weitläufige Ausblick auf die Donau verleiht der Wohnung ein besonderes Wohngefühl und schafft eine exklusive Atmosphäre, perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend mit beeindruckendem Panorama.

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,
- Abstellraum
- Aufzug im Haus,
- eigenes Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- Tiefgarage
- Luftwärmepumpe
- Terrasse
- Garten

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 !!

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

Lage

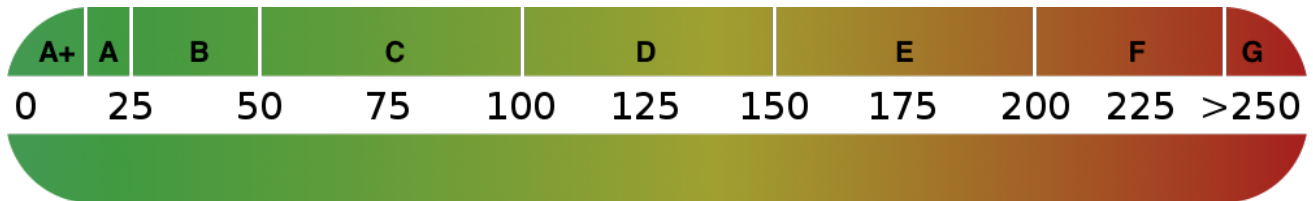
Die Lage in Döbling steht für gehobenen Lebensstil: Donaupromenade für Spaziergänge und Sport, umliegende Grünflächen der Wiener Wälder, Weinberge und traditionsreiche Heurige schaffen ein Ambiente, das nur selten in dieser Form verfügbar ist.

Infrastruktur:

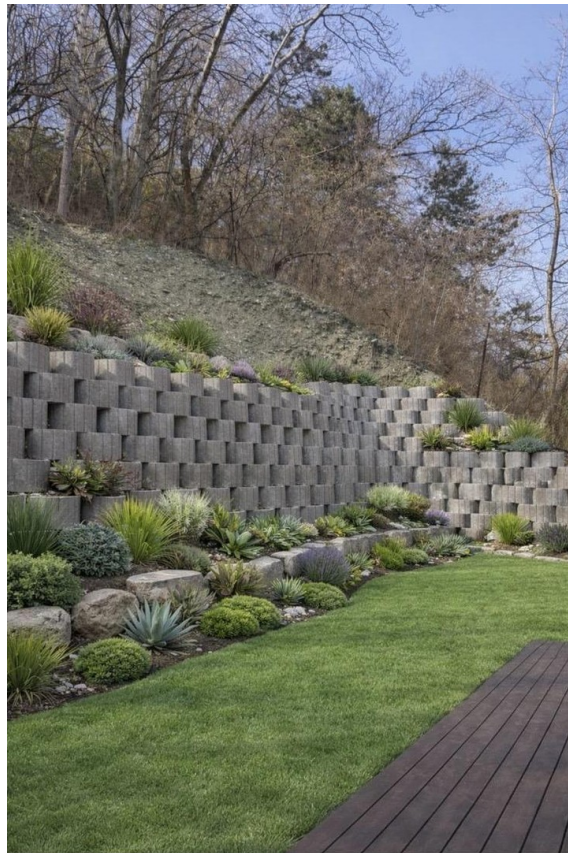
Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



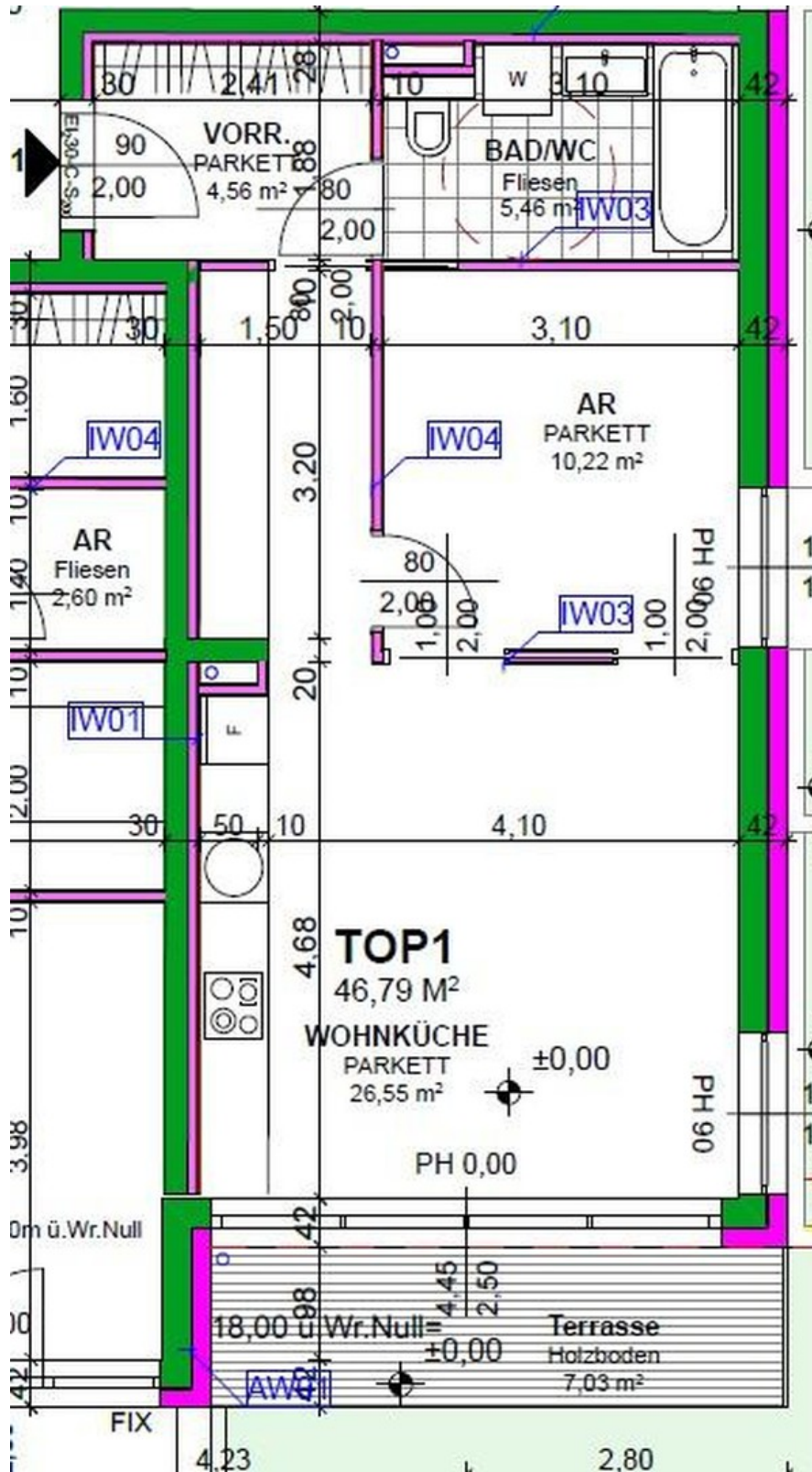
Garten (Begrünung aktuell KI)

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Top 1 - HP