

Exposé

Wohnung in Wien

Geschmacksvolle 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Blick auf die Donau in 1190 Wien



Objekt-Nr. OM-442480

Wohnung

Vermietung: **1.392 € + NK**

Ansprechpartner:
Marina Milijanovic

Heiligenstädter Straße 395a
1190 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2026	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	50,62 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	177 €	Stellplätze	9
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf rund 50,62 m² Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiger Wohnbereich mit offener, voll ausgestatteter Einbauküche, ein Schlafzimmer, 1 Badezimmer mit WC und 1 großzügige Terrasse mit direktem Blick auf die Donau. Bodentiefe Fenster durchfluten die Räume mit Licht und öffnen den Blick in die Umgebung.

Die großzügige 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 / Garten
- Aufzug im Haus,
- eigenes Kellerabteil
- Fahrradabstellraum und
- Tiefgaragenstellplatz
- 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.

Tiefgaragenplatz zur Anmietung 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

MAKLERANFRAGEN UNERWÜNSCHT gem. TKG!

Lage

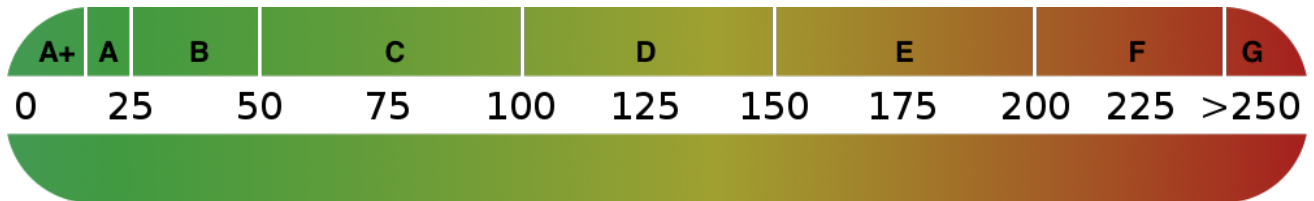
Die Lage in Döbling steht für gehobenen Lebensstil: Donaupromenade für Spaziergänge und Sport, umliegende Grünflächen der Wiener Wälder, Weinberge und traditionsreiche Heurige schaffen ein Ambiente, das nur selten in dieser Form verfügbar ist.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Wohnküchebereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich - KI



Küche - KI

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Vorraum



Ausblick

Exposé - Galerie

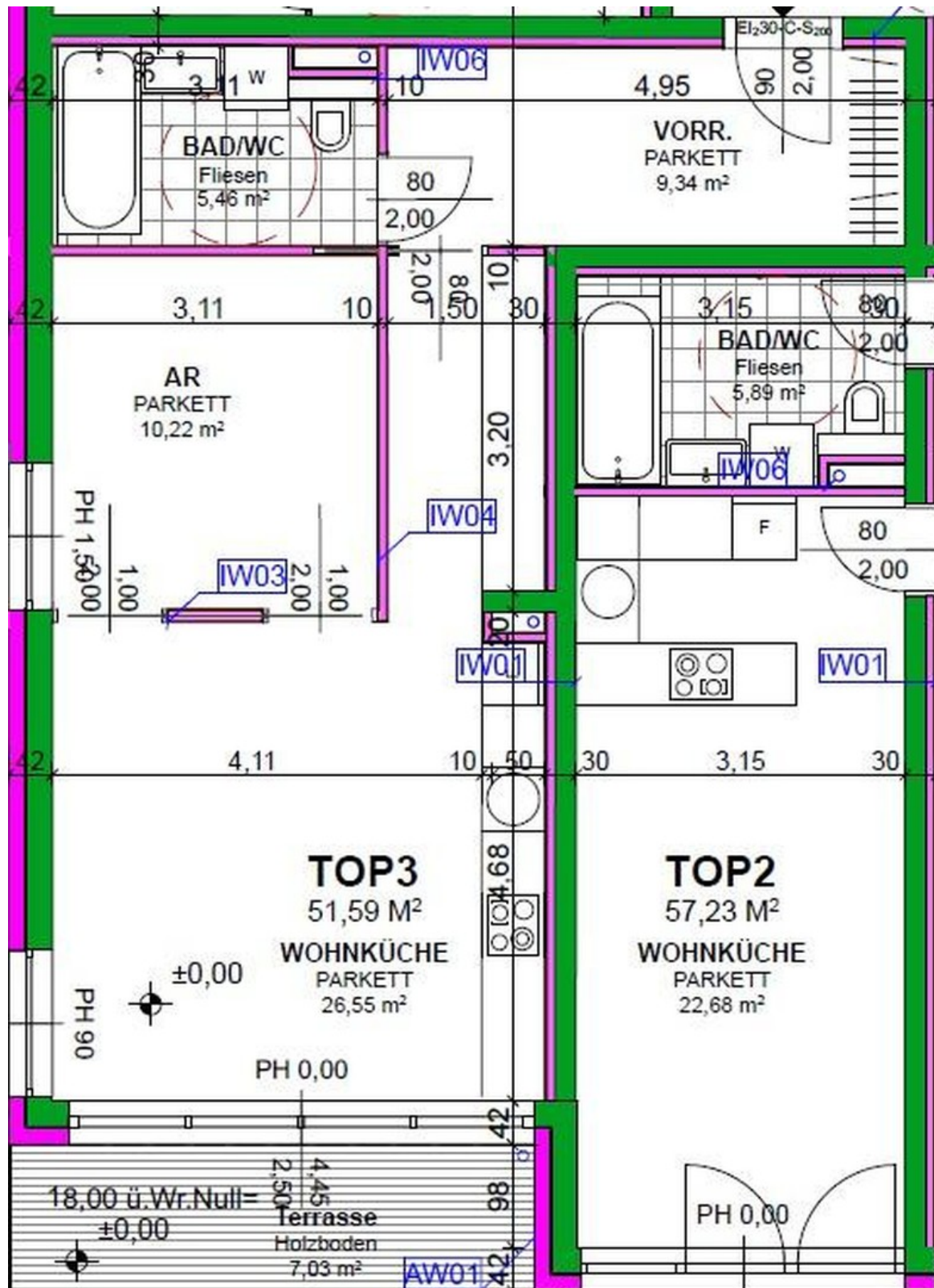


Terrasse



Außenfassade (Vorgarten KI)

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Top 13 - 3.OG