

Exposé

Wohnung in Wien

PREMIUM 4-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Blick auf die Donau in 1190 Wien



Objekt-Nr. OM-442486

Wohnung

Vermietung: **2.245 € + NK**

Ansprechpartner:
Marina Milijanovic

Heiligenstädter Straße 395a
1190 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2026	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	81,64 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	285 €	Stellplätze	9
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Herzstück der Wohnung ist die weitläufige Wohnküche mit rund 32,7 m², die ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet und direkten Zugang zur großzügigen Terrasse ermöglicht.

Drei separat begehbare Zimmer mit Größen zwischen ca. 10 und 11,5 m² eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der zentral gelegene Gang verbindet alle Räume effizient und sorgt für eine klare Struktur.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, ein separates WC erhöht zusätzlich den Wohnkomfort. Ein praktischer Vorraum bietet Platz für Garderobe und Stauraum.

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und lädt zum Entspannen ein.

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 Einbausküche,
- bodentiefe Fenster mit elektrisch-gesteuerten Außenjalousinen
- Terrasse / Garten
- Aufzug im Haus,
- eigenes Kellerabteil
- Fahrradabstellraum und
- Tiefgaragenstellplatz
- Luftwärmepumpe
- PV-Anlagen

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbausküche, 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.

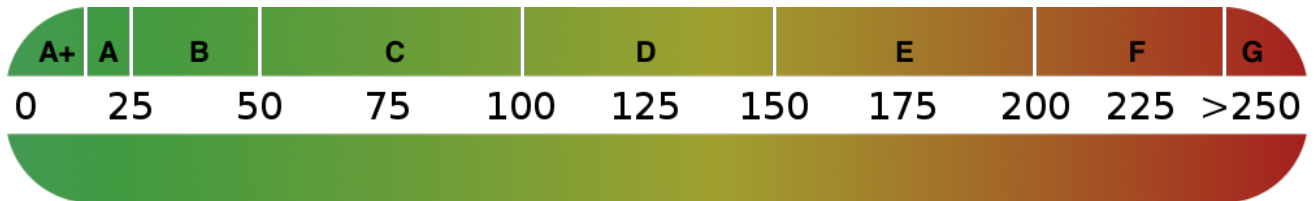
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut gegeben. Direkt vor dem Haus befindet sich die Bushaltestelle. Mit der Vor-Buslinie 400 erreichen Sie in nur wenigen Minuten Heiligenstadt.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche - KI



Wohnküchebereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - KI



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer - KI

Exposé - Galerie



Badezimmer



Vorraum

Exposé - Galerie



Terrasse



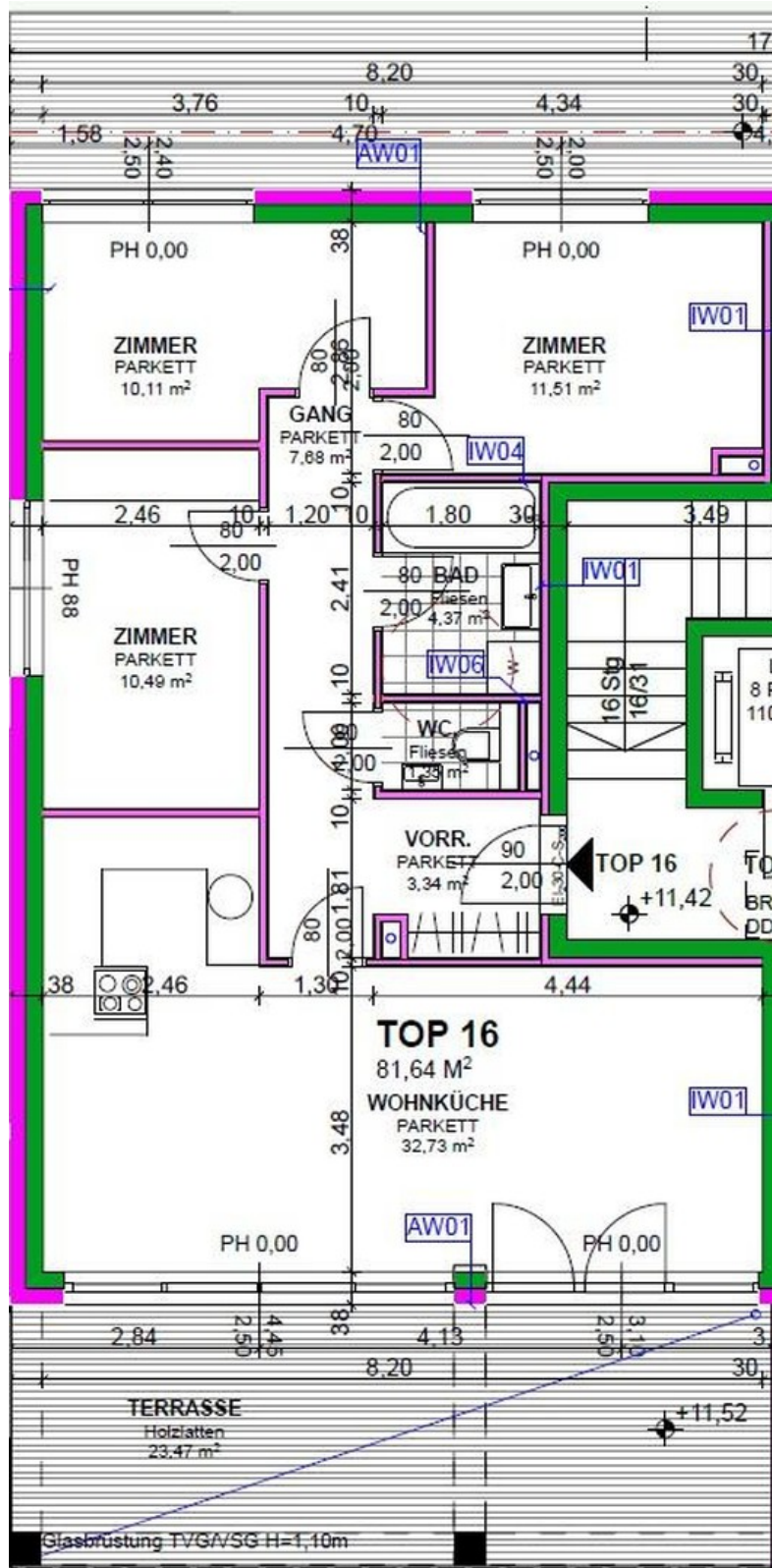
Ausblick

Exposé - Galerie



Außenfassade (Vorgarten KI)

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Top 16 - 1. DG