

Exposé

Wohnung in Wien

Außergewöhnliche 5-Zimmer Maisonette mit großzügigen Dachterrassen mit Blick auf Donau & Wiener Wald



Objekt-Nr. OM-442501

Wohnung

Vermietung: **5.940 € + NK**

Ansprechpartner:
Marina Milijanovic

Heiligenstädter Straße 395a
1190 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2026	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	174,20 m²	Etage	5. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	610 €	Stellplätze	9
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 5-Zimmer-Maisonette vereint exklusives Wohnen mit einer der begehrtesten Lagen Wiens im 19. Bezirk. Auf zwei Ebenen entfaltet sich ein großzügiges Raumkonzept, das höchste Ansprüche an Design, Komfort und Lebensqualität erfüllt.

Das Herzstück der Residenz bilden die weitläufigen Terrassen, die ein unvergleichliches Wohngefühl schaffen: Auf der einen Seite eröffnet sich ein spektakulärer, unverbaubarer Blick auf die Donau, während auf der gegenüberliegenden Seite der ruhige, grüne Ausblick in den angrenzenden Wald für ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung sorgt. Diese einzigartige Kombination aus Wasser- und Grünlage verleiht der Immobilie ihren besonderen, fast schon raren Charakter.

Die lichtdurchfluteten Wohnbereiche überzeugen durch Großzügigkeit und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumaufteilung sowie mehrere flexibel nutzbare Zimmer bieten vielfältige Möglichkeiten für stilvolles Wohnen, Arbeiten und Entspannen auf höchstem Niveau.

Die exklusive Lage im 19. Bezirk vereint urbane Lebensqualität mit naturnaher Ruhe: Eingebettet in eine der prestigeträchtigsten Wohngegenden Wiens, profitieren Sie von hervorragender Infrastruktur, erstklassiger Anbindung sowie der unmittelbaren Nähe zu Weinbergen, Naherholungsgebieten und der Donau.

Diese Maisonette-Wohnung ist ein Refugium für all jene, die das Besondere suchen – ein Zusammenspiel aus Eleganz, Lage und außergewöhnlichen Ausblicken.

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.

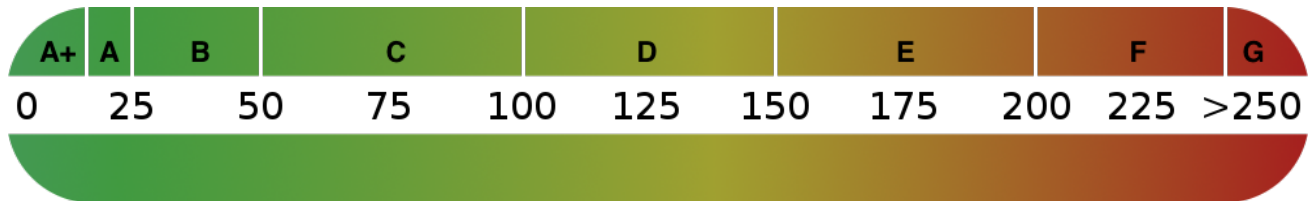
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut gegeben. Direkt vor dem Haus befindet sich die Bushaltestelle. Mit der Vor-Buslinie 400 erreichen Sie in nur wenigen Minuten Heiligenstadt.

Infrastruktur:

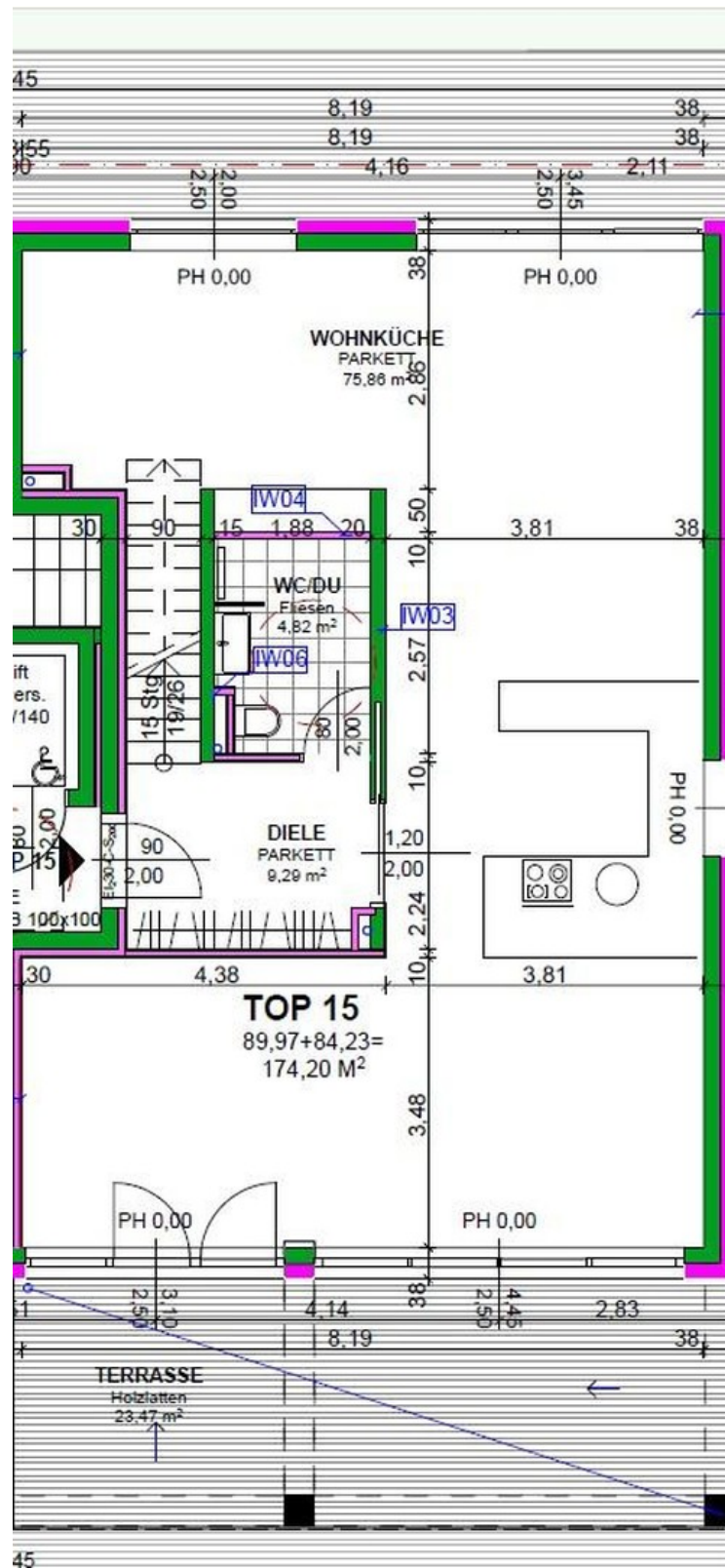
Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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

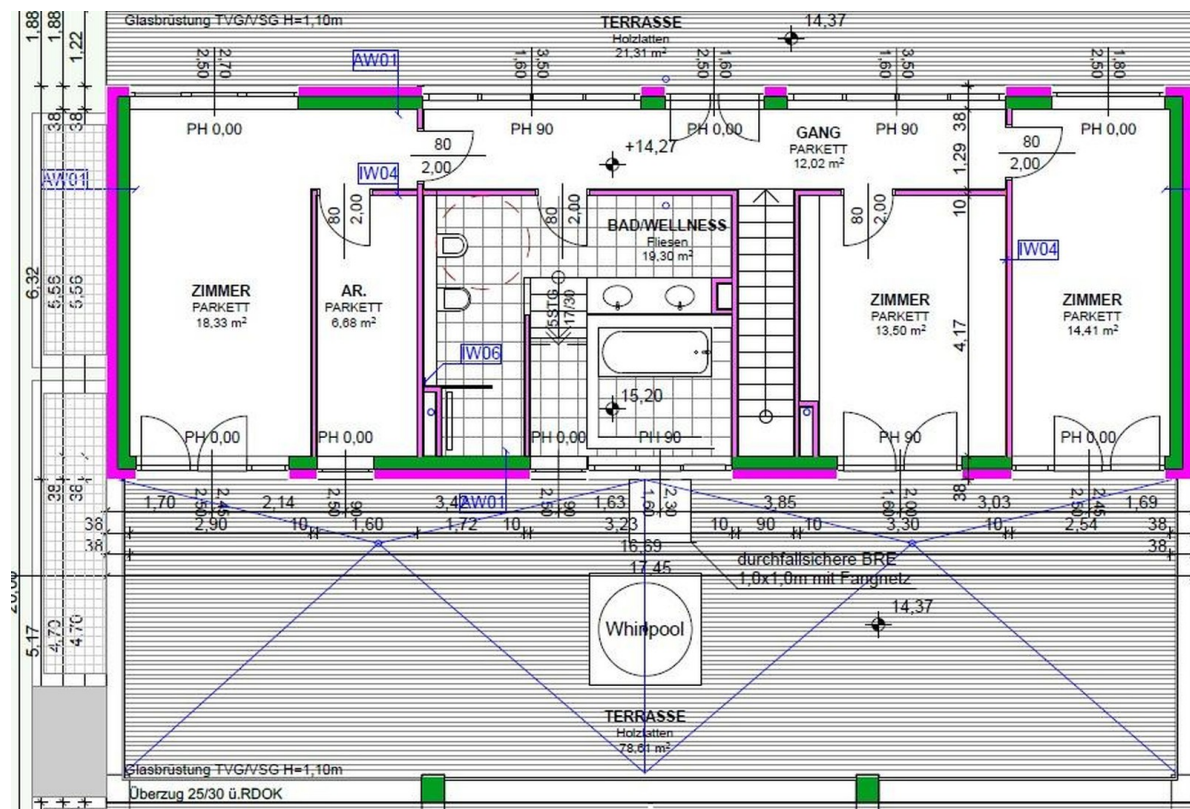


Exposé - Grundrisse



Grundriss - Top 15 - 1.DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Top 15 - 2.DG