Gartenrefugium mit elegantem 2 Zimmer Grundriss in Döbling



Objektnummer: 6684

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

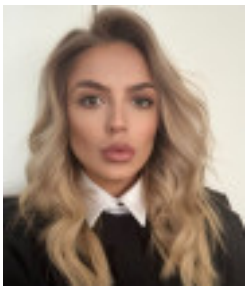
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,79 m²
Nutzfläche:	46,79 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	37,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.086,23 €
Kaltmiete	1.250,00 €
Betriebskosten:	163,77 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

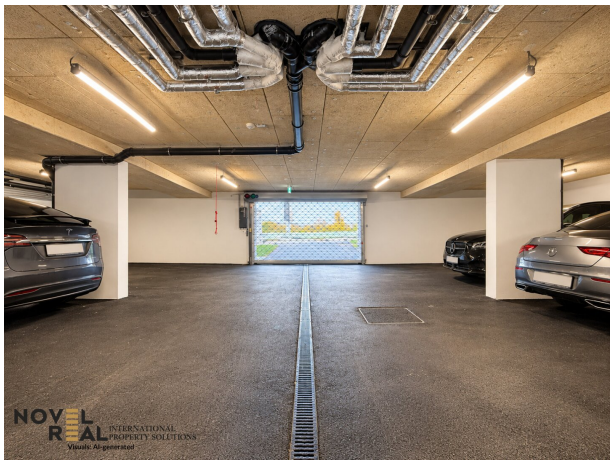

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

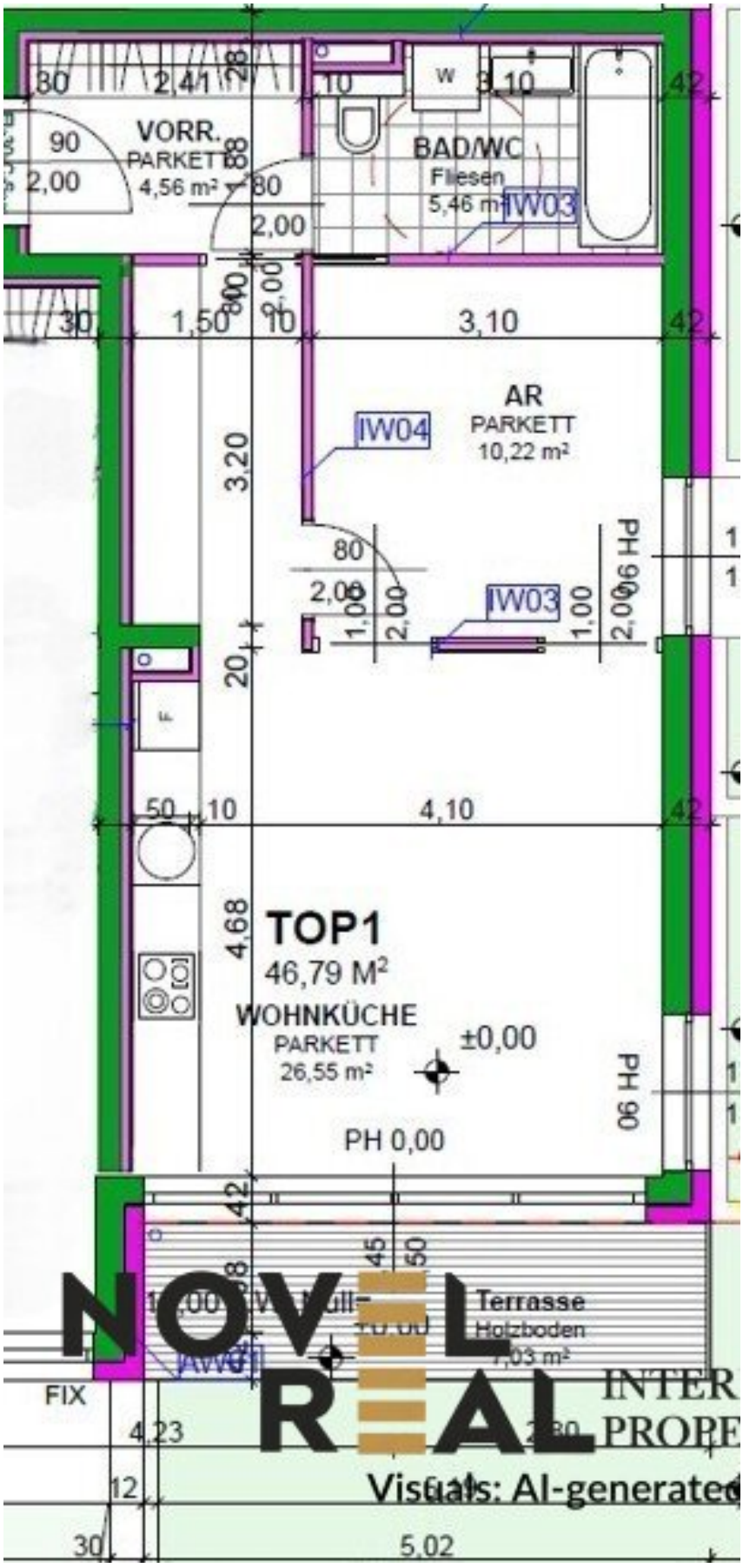

NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated







NOVA REAL
INTER
PROPE
Visuals: AI-generated

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks entsteht ein Wohnensemble, das moderne Architektur, erstklassige Bauqualität und eine außergewöhnlich ruhige Atmosphäre miteinander verbindet. Die bereits fertiggestellte Anlage erhebt sich leicht über dem Stadtgefüge und öffnet den Blick auf die Donau, den Wienerwald und das historische Stift Klosterneuburg. Die Kombination aus urbaner Nähe und naturnaher Umgebung schafft ein Wohngefühl, das in Wien selten geworden ist: exklusiv, zurückgezogen und dennoch hervorragend angebunden.

Umgebung

Das Projekt liegt im Übergang zwischen Nußdorf und Kahlenbergerdorf – einem Gebiet, das für seine idyllischen Weinberge, die unmittelbare Nähe zum Wasser und die elegante Wohnkultur bekannt ist. Die Donauuferautobahn, die S?Bahn sowie regionale Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und nach Klosterneuburg. Spazierwege entlang der Donau, Radrouten Richtung Kahlenberg und die charmanten Heurigenorte der Umgebung prägen das Lebensgefühl dieser Adresse. Trotz der ruhigen Lage profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Nahversorgern, Gastronomie und Freizeitangeboten.

Wohnungen

Die Wohnhausanlage umfasst 13 hochwertige Einheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 46 m² und über 170 m². Die Grundrisse sind klar strukturiert, lichtdurchflutet und auf modernes Wohnen ausgerichtet. Jede Wohnung bietet ein elegantes Raumgefühl, das durch großzügige Fensterflächen und perfekt proportionierte Zimmer unterstützt wird.

Freiflächen wie Terrassen, Balkone oder Eigengärten erweitern den Wohnraum nach außen und ermöglichen einen direkten Bezug zur Umgebung. Besonders hervorzuheben sind die Maisonette?Wohnungen im Dachgeschoss, die mit weitläufigen Terrassen und spektakulärem Panorama einen unvergleichlichen Wohnstandard bieten.

Ausstattung & Bauqualität

Die gesamte Anlage wurde mit Fokus auf langlebige Materialien, zeitgemäße Technik und ein harmonisches architektonisches Erscheinungsbild konzipiert. Die Ausstattung umfasst unter anderem:

- Hochwertige Parkettböden (u. a. Weitzer Parkett, Landhausdiele)
- Moderne Bäder mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC und eleganten Armaturen

- Sanitäranlagen und Armaturen von Geberit / Hansgrohe
- Feinsteinzeug?Fliesen (u. a. Marazzi, Format 120 × 60 cm) in Bad, WC und Stiegenhaus
- Offene, moderne Küchenlösungen
- Großzügige Terrassen, Balkone oder Eigengärten
- Ganzglasgeländer bei Terrassen/Balkonen
- Tiefgarage mit komfortabler Zufahrt
- Hauseingangstor und Garagentor von Hörmann
- Fahrrad? und Kinderwagenraum
- Personenaufzug (KONE)
- Hochwertige 3?fach?verglaste Fenster (Actual) mit außenliegendem Raffstore?Sonnenschutz
- Sicherheitseingangstüre (Dana, EI30 Brandschutz)
- Komfortable Fußbodenheizung (Vogel & Noot)
- Luftwärmepumpe (Vaillant)
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energieversorgung

- Zeitgemäße, energieeffiziente Haustechnik im Niedrigenergiestandard
- Moderne Fassadenarchitektur mit klaren Linien und exklusivem Außendesign
- Ruhige, abgeschirmte Wohnlage mit Fernblick Richtung Donau und Wienerwald
- Sorgfältige, hochwertige Ausführung der gesamten Wohnung bis ins Detail

Die Kombination aus nachhaltiger Haustechnik, durchdachter Planung und exklusiver Lage macht dieses Projekt zu einem außergewöhnlichen Angebot für Mieter, die Wert auf Qualität, Design und ein gehobenes Wohnumfeld legen.

Ein Stellplatz in der Garage des Hauses ist optional anmietbar.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnanlage liegt im nördlichen Teil des 19. Bezirks, zwischen Nußdorf und Kahlenbergerdorf. Das Umfeld ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen, Weinbergen, der Donau und einer hochwertigen Wohnkultur. Die Lage bietet eine seltene Kombination aus Naturbezug und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt.

Einkaufen

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. Entlang der Heiligenstädter Straße befinden sich mehrere Supermärkte, Märkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Zusätzlich bietet das Einkaufszentrum Q19 ein breites Angebot an Marken, Gastronomie und Dienstleistungen.

Schulen

Der Standort bietet eine breite Auswahl an Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Volksschulen, private Bildungseinrichtungen und internationale Schulen sind schnell erreichbar.

Beispiele: MERIDIAN Private Volksschule, Lycée Français de Vienne Kindergarten, Volksschule Krottenbachstraße, Kindergarten Däumeling

Freizeit

Die Lage bietet ein außergewöhnliches Freizeitangebot: Donauufer, Radwege, Laufstrecken, Weinberge und der Kahlenberg sind in wenigen Minuten erreichbar. Parks und Naturflächen prägen das Umfeld. Sowie die zahlreichen Heurigen der Umgebung, die für kulinarischen Genuss und traditionelle Wiener Kultur stehen.

Beispiele: Wertheimsteinpark, Leopoldsberg, Waldseilpark Kahlenberg, Hochseilgarten,

Öffentliche Verkehrsmittel

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die S-Bahn, U-Bahn und mehrere Buslinien verbinden den Standort schnell mit der Innenstadt und Klosterneuburg.

- U-Bahnstation Heiligenstadt (U4)
- Bahnhof Wien Heiligenstadt (S-Bahn)
- Bushaltestelle Wien Kahlenbergerdorf (Linien Richtung Nußdorf/Kahlenberg)
- Bushaltestelle Heiligenstadt (mehrere Linien)

TOP 1 | Terrasse & Eigengarten

Raumaufteilung

Diese kompakte 2-Zimmer-Wohnung öffnet sich über einen hellen Wohn?Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem großzügigen Eigengarten. Die klare Grundrissführung schafft ein harmonisches Zusammenspiel aus Wohnen, Kochen und Entspannen. Das Schlafzimmer liegt ruhig und abgeschirmt, während das moderne Bad mit Badewanne den hochwertigen Charakter der Wohnung unterstreicht. Die Einheit eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine elegante, naturnahe Wohnlösung suchen.

Fakten

- Wohnküche: Großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küchenlösung und heller Raumwirkung
- Zimmer: Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit klarer Linienführung
- Modern ausgestatteter Sanitärbereich mit Badewanne, WC und eleganten Details
- Terrasse: Weitläufige Außenfläche
- Garten: Privater Grünbereich als erweiterter Rückzugsort im Freien

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir Anfragen per Mail nur beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap