

# Exposé

## Wohnung in Wien

**Erstbezug: Moderne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon,  
Deckenkühlung & Top-Ausstattung in Essling**



Objekt-Nr. OM-360065

### Wohnung

Vermietung: **1.026 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ihor-Andrij Maritzak

1220 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2025	Mietsicherheit	3.990 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,22 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	56,77 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	164 €	Tiefgaragenplätze	10
Heizkosten	29 €	Stellplätze	10
Summe Nebenkosten	193 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer soeben fertiggestellten, ökologischen Neubau-Wohnhausanlage besticht durch moderne Architektur und durchdachte Raumaufteilung. Der großzügige Wohnbereich mit integrierter Küche und hochwertigem Parkettboden bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier gelangt man direkt auf den Balkon (3,55 m²).

Raumaufteilung:

- Vorraum: Zentrales Entrée mit Platz für Garderobe (Zugang zu allen Räumen)
- Wohnküche: ca. 25,8 m² offener Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche und Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer: ca. 16,2 m², vom Vorraum getrennt begehbar
- Badezimmer: ca. 5,1 m², Walk-in-Dusche, Waschtisch, Spiegelverbau, Waschmaschinen-Anschluss
- WC: ca. 1,3 m², separat, mit Handwaschbecken
- Balkon: 3,55 m² Freifläche mit Blick ins Grüne (inkl. Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss)
- Kellerabteil: eigenes versperresbares Abteil im Untergeschoss mit Licht und Stromanschluß

Mietkonditionen

- Monatliche Gesamtmiete (Brutto) inkl. Betriebskosten, Heizung & Warmwasser: € 1.026,07
- oHauptmietzins (Netto): € 757,65
- oBetriebskosten (Netto): € 149,02
- oHeizkosten-Akonto (Netto): € 23,95
- oUSt 10%: € 90,67 (auf Miete + BK)
- oUSt 20%: € 4,79 (auf Heizung)
- Mietdauer: 10 Jahre (Erstbezug, ab sofort verfügbar)
- Provision: Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer vermietet [timmosuchmaschine.at](http://timmosuchmaschine.at) (keine Maklergebühr)
- Bonitätsnachweis: Die monatliche Gesamtmiete darf max. 40 % des Nettoeinkommens betragen (Nachweis durch aktuelle Gehaltszettel oder Pensionsbescheid erforderlich).

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für Besichtigungen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance auf diese hochwertige Neubauwohnung in bester Esslinger Lage – ein Zuhause mit Wohlfühlgarantie und hohem Wohnkomfort!

## Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

- Klimadecke (Heizen & Kühlen): Innovative Bauteilaktivierung über eine Luftwärmepumpe – im Sommer angenehm kühle Räume, im Winter behagliche Wärme, unsichtbar in Decke/Fußboden integriert, jeder Raum über Thermostat individuell regulierbar
- Hochwertige Bodenbeläge: Parkett in Wohn- und Schlafräumen sowie Feinsteinzeug bzw. Fliesen in Bad und WC

- Marken-Sanitärausstattung: Elegante Armaturen und Sanitärgegenstände in Bad und WC (bodengleiche Dusche).

- 3-fach Verglasung & Raffstores: Große Kunststoff-Alu-Fenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung und elektrischen Raffstores als Sonnenschutz

- Komplettküche: Maßgefertigte Einbauküche mit viel Stauraum und hochwertigen Einbaugeräten (Induktionskochfeld, Backrohr, Kühl-/Gefrierkombination, Dunstabzug, Geschirrspüler)

- Sicherheit: Hochwertige Sicherheitstür (Mehrfachverriegelung), Video-Gegensprechanlage für kontrollierten Zutritt

- Hausanlage: Personenaufzug; absperrbarer Fahrrad- und Kinderwagenraum im Erdgeschoss (5 Stellplätze mit E-Bike-Ladestation)

- Tiefgarage: 10 PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage – optional anmietbar (€ 150/ Monat pro Stellplatz). Direkter Zugang von der Garage ins Haus (Lift).

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Schafflerhofstraße/Cortigasse, in unmittelbarer Nähe zur Lobau und zum Nationalpark Donau-Auen – ideal für Natur- und Sportliebhaber. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

Öffentliche Anbindung:

Buslinien 26A, 88B in Gehdistanz – direkte Verbindung zur U2 (Aspernstraße)

Ca. 40 Minuten ins Stadtzentrum mit Öffis

Gute Anbindung zur A23 / S1

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

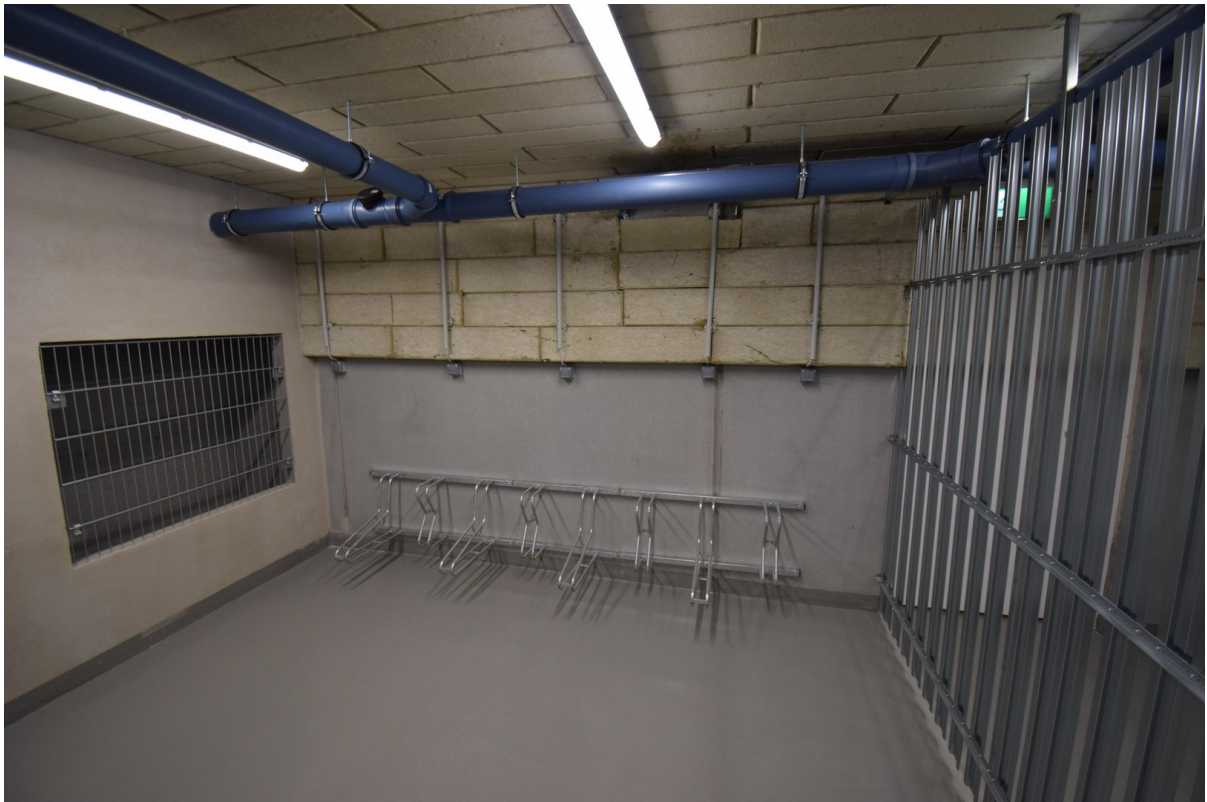


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

