

**NÄHE U2: ERSTBEZUG IN GRÜNRUHELAGE I ideal für  
Pärchen & Familien I Aufzug I Fußbodenheizung &  
Kühlung I Luft-Wasser-Wärmepumpe I elektrische  
Raffstores**



**Objektnummer: 16405**

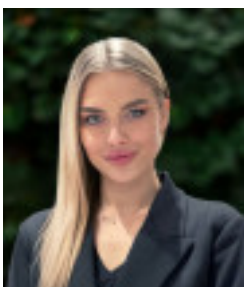
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.075,00 €
Kaltmiete (netto)	977,28 €
Kaltmiete	977,28 €
USt.:	97,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

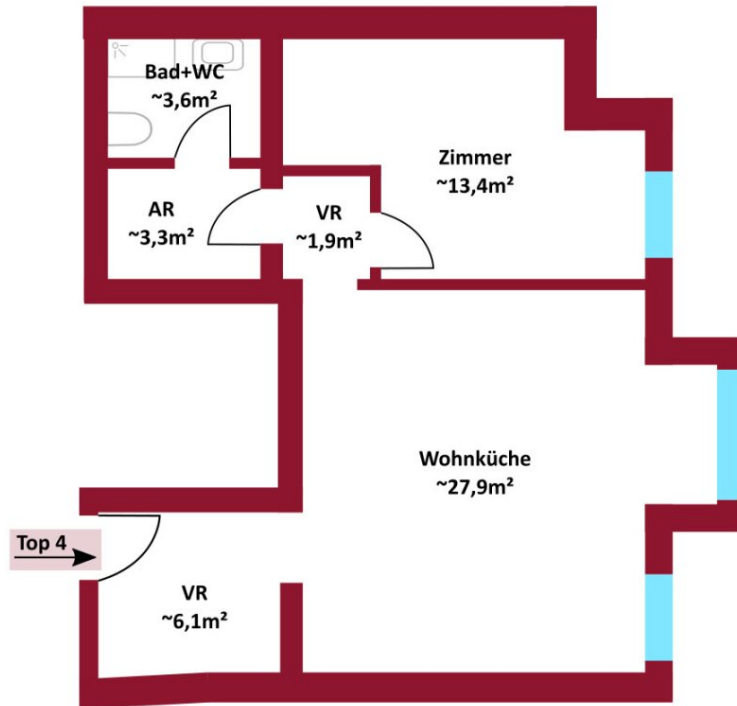
## Ihr Ansprechpartner

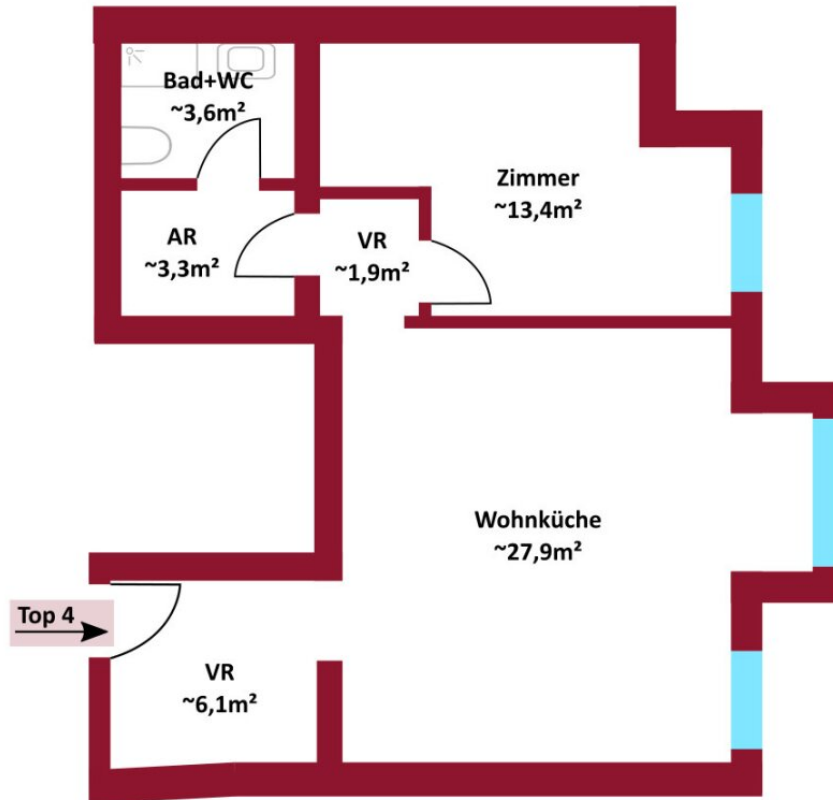


**Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine moderne **2-Zimmer-Wohnung mit rund 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in einer **grünen und ruhigen Lage** von Wien-Essling. Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und das durchdachte Raumkonzept – ideal für Familien oder Paare, die Ruhe, Komfort und Lebensqualität im Grünen genießen möchten, ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten.

Der **Echtholzparkettboden** verleiht den Räumen eine warme, einladende Atmosphäre, während **elektrische Raffstores** und große Fensterflächen für ein helles und angenehmes Raumklima sorgen. Für höchsten Wohnkomfort ist die Wohnung mit **Fußbodenheizung und Kühlung** ausgestattet, die zu jeder Jahreszeit für das perfekte Wohlfühlklima sorgt.

In der **idyllischen Grünruhelage** von Essling genießen Bewohner entspannte Stunden im Grünen und profitieren gleichzeitig von der **ausgezeichneten Verkehrsanbindung an die U2**, zahlreichen **Einkaufsmöglichkeiten** sowie **Naherholungsgebieten** in der Umgebung. Diese Wohnung vereint **urbanes Wohnen** mit **Naturverbundenheit** – ein Zuhause zum Wohlfühlen für anspruchsvolle Stadtmenschen.

### Highlights auf einen Blick:

- Ruhige Grünlage im Herzen von Essling
- Gute Anbindung
- Hochwertige Materialien & modernes Design
- Luft-Wasser-Wärmepumpe & PV-Anlage (1,2 kWp)
- Fußbodenheizung & Kühlung in allen Wohneinheiten
- Elektrischer Sonnenschutz
- Energieeffizienz: HWB 29,2 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) | fGEE 0,68 (Klasse A+)

- Zugang mit Lift

### **Lage & Umgebung:**

- Bushaltestellen: 98A, 99B, 26A, 99A, N26, 88A, 88B ca. 100–200 m
- U2 Seestadt: 88A/88B in unter ca. 10 Minuten
- U2 Aspernstraße: 26A in ca. 17 Minuten
- BILLA ca. 450 m | SPAR ca. 650 m | Apotheke ca. 230 m
- Hausarzt < 20 m | | Tierarzt ca. 300 m
- Schule ca. 130 m | Kindergarten ca. 400 m
- Post ca. 250 m
- Cafés & Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Ruhige Grünlage im Wohnviertel Essling

### **Kostenübersicht:**

**Monatliche Miete Wohnung:** 1.075,-- Euro (inkl. Betriebskosten, 10% Umsatzsteuer)

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

**Mietdauer:** Befristung auf 5 Jahre

**Mietvertragserrichtung:** 400,-- Euro zzgl. 20% Ust

### **Weitere Wohnungen in dem Projekt:**

**Top 3: ca. 50m<sup>2</sup> WNFL + ca. 2,5 m<sup>2</sup> Balkon**, monatliche Miete beträgt 999,-- Euro (inkl. Betriebskosten, 10% Umsatzsteuer)

**Top 8: ca. 40 m<sup>2</sup> WNFL**, monatliche Miete beträgt 812,-- Euro (inkl. Betriebskosten, 10% Umsatzsteuer)

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99 52 3313](tel:066499523313) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m



**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap