

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



**Objektnummer: 16404**

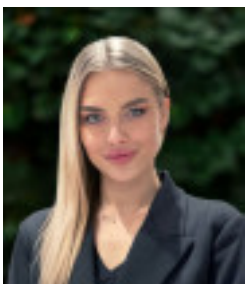
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	51,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	907,73 €
Kaltmiete	907,73 €
USt.:	91,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

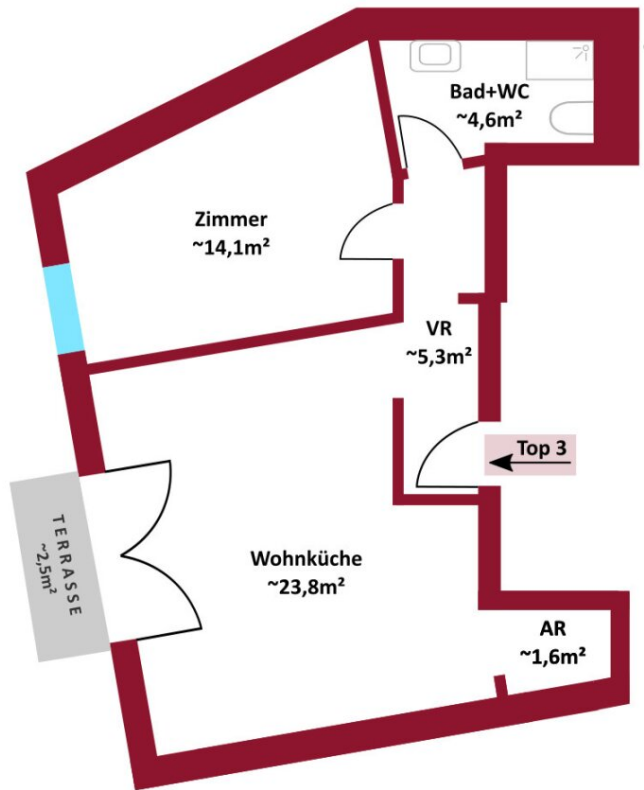


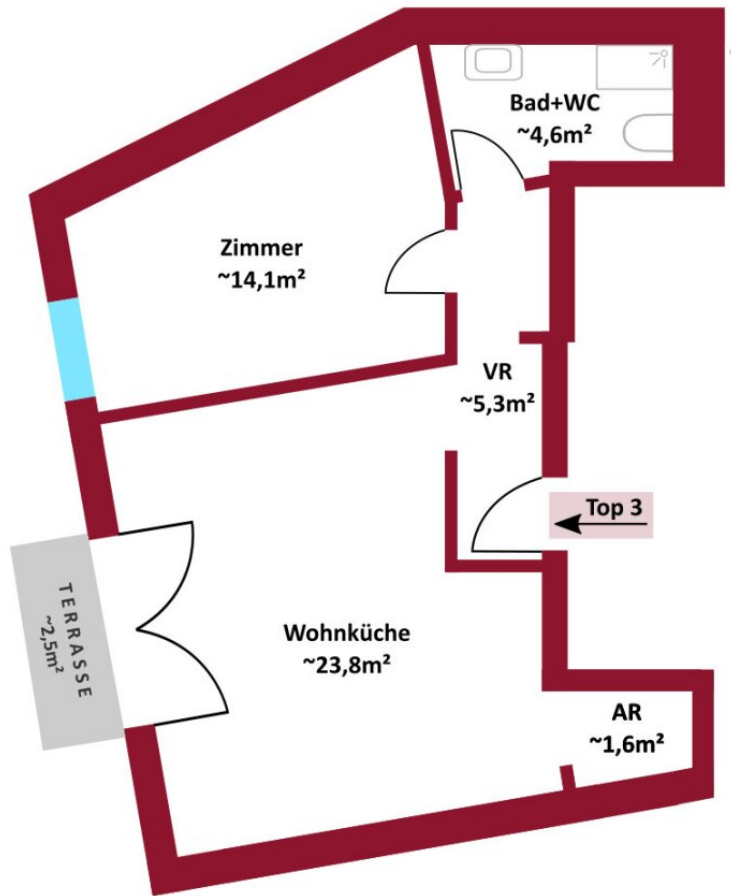
**Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine moderne **2-Zimmer-Wohnung mit rund 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in einer **grünen und ruhigen Lage** von Wien-Essling. Die Wohnung besticht durch ihre **hochwertige Ausstattung**, das **durchdachte Raumkonzept** und den **sonnigen Südbalkon**, der zum Entspannen und Genießen im Freien einlädt – ideal für Paare oder Singles, die Wert auf Komfort, Ruhe und Lebensqualität legen.

Der **Echtholzparkettboden** sorgt für eine warme, behagliche Atmosphäre, während **elektrische Raffstores** und **große Fensterflächen** die Räume mit Licht durchfluten und ein angenehmes Wohnklima schaffen. Für höchsten Komfort ist die Wohnung mit **Fußbodenheizung und Kühlung** ausgestattet, die zu jeder Jahreszeit für das ideale Raumklima sorgt.

In der **idyllischen Grünruhelage** von Essling genießen Bewohner erholsame Stunden im Grünen und profitieren gleichzeitig von der **ausgezeichneten Anbindung an die U2**, vielfältigen **Einkaufsmöglichkeiten** sowie **Naherholungsgebieten** in unmittelbarer Umgebung. Diese Wohnung verbindet **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:** 1.004,-- 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 4: ca. 56m<sup>2</sup> WNFL**, monatliche Miete beträgt 1075,-- 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