

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Erstbezug in Essling mit Deckenkühlung



Objekt-Nr. **OM-343322**

### Wohnung

Vermietung: **828 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ihor-Andrij Maritzak  
Telefon: +43 676 9566960

1220 Wien  
Wien  
Österreich

|                       |                      |                   |                |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 2025                 | Mietsicherheit    | 3.796 €        |
| Etagen                | 4                    | Übernahme         | sofort         |
| Zimmer                | 2,00                 | Zustand           | Erstbezug      |
| Wohnfläche            | 50,27 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer      | 1              |
| Nutzfläche            | 53,90 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1              |
| Energieträger         | Luft-/Wasserwärme    | Etage             | 1. OG          |
| Nebenkosten           | 121 €                | Garagen           | 1              |
| Heizkosten            | 60 €                 | Tiefgaragenplätze | 10             |
| Summe Nebenkosten     | 181 €                | Stellplätze       | 10             |
| Miete Garage/Stellpl. | 130 €                | Heizung           | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neu errichtete Mietwohnungen in der Schafflerhofstraße 3, 1220 Wien. Die Wohnung befindet sich im 1. OG. Die Wohnungsqualität ist sehr gut und ökologisch. Über eine Luftwärmepumpe kann die Decke sowohl im Sommer zum Kühlen, als auch im Winter zum Heizen verwendet werden. Deckenkühlung (über oberflächennahe Bauteilaktivierung), Parkettböden, Feinsteinzeug bzw. keramischer Fliesenbelag, Marken-Sanitärausstattung, 3-fach Wärmeschutzverglasung, Elektrischer, voll ausgestattete Kücheneinrichtungen sowie Sicherheitstüren.

## Ausstattung

Alle Wohnungen verfügen über Außenflächen wie Loggien, Balkone oder Terrassen ausgestattet. Die Kellerabteile verfügen über jeweils einen eigenen Stecker und Beleuchtung.

Die Wohnhausanlage wurde 03/2025 fertig gestellt und besteht aus insgesamt 2 Stiegen mit insgesamt 17 Wohneinheiten, welche über eine Tiefgarage miteinander verbunden sind.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

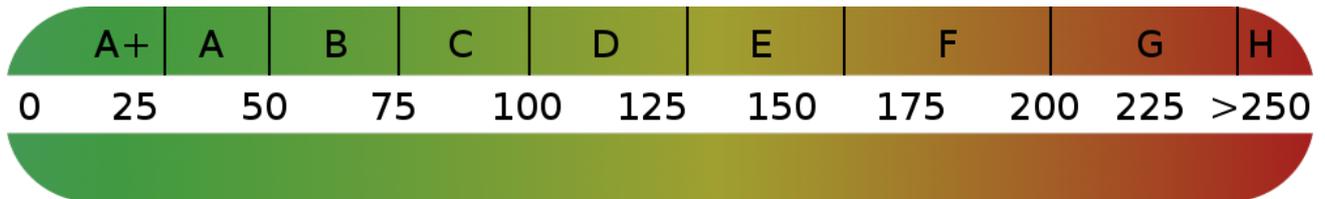
## Lage

Sackgasse in der Schafflerhofstraße, 1220 Wien

Buslinien: u.a. 98A, 99A, 99B

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 28,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



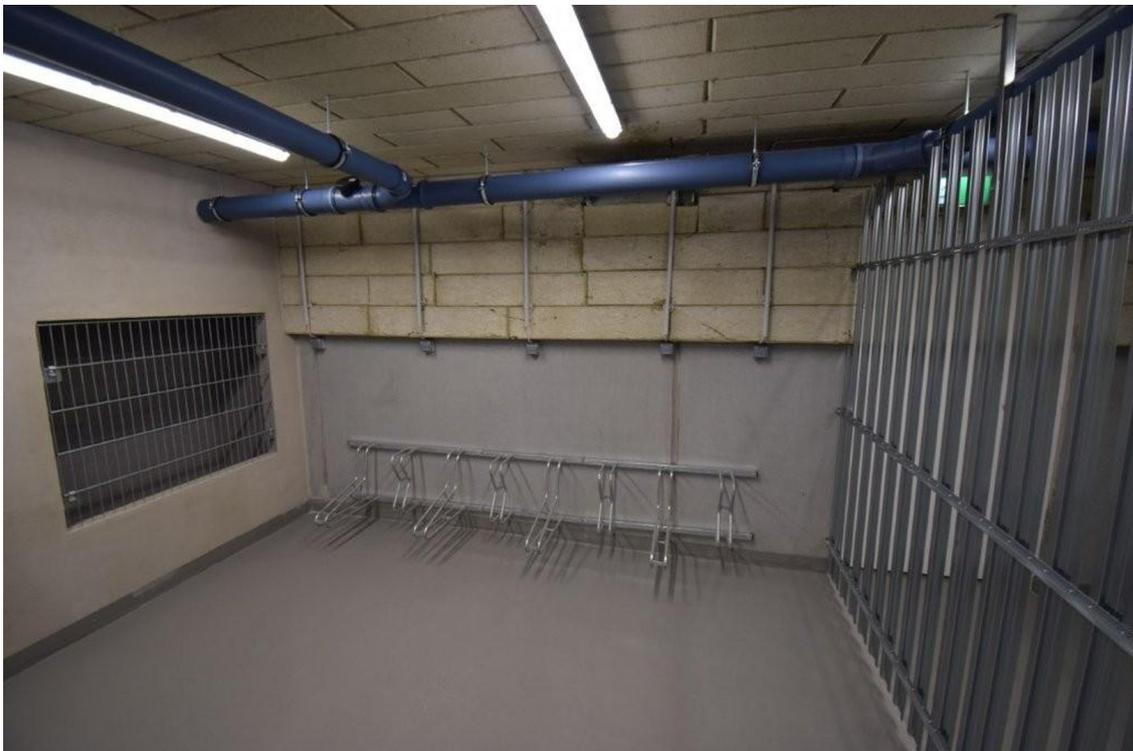
# Exposé - Galerie



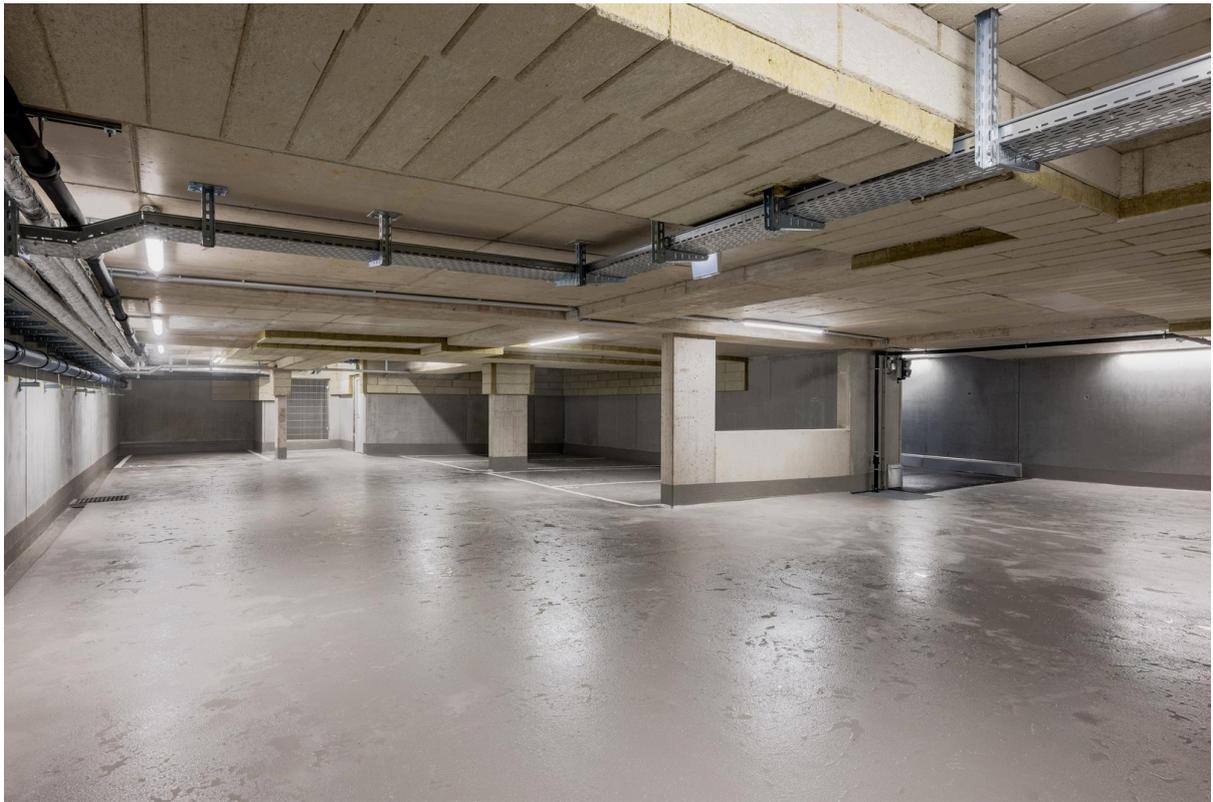
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

