

**Sonnige 2-Zimmer-Terrassenwohnung mit perfekter  
Raumausnutzung**



IMG\_7769

**Objektnummer: 133158**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	48,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	849,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	647,60 €
<b>Kaltmiete</b>	712,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,12 €

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T 004366460008409

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Terrassenwohnung im 2. Obergeschoß mit optimalem Grundriss in 1220 Wien – hell, hochwertig & sofort bezugsbereit! Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung in der Esslinger Hauptstraße 16 verbindet moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung und wohliges Wohnumbiente. Mit großzügigen Fensterflächen, welche auch Verdunklungsmöglichkeiten (mittels Jalousien bzw. Raffstoren) bieten und einer großen Terrasse bietet sie ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. Wohn-Highlights im Überblick: \*offene Wohnküche: moderne Einbauküche inkl. Herd, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierkombi und Mikrowelle \*großzügiger Balkon: mit direktem Zugang vom Wohnbereich, ideal zum Entspannen oder Genießen der Abendsonne \*sehr helles Schlafzimmer: mit großflächiger Verglasung für ein lichtdurchflutetes Ambiente inklusive Verdunklungsmöglichkeit \*zeitloses Badezimmer: Badewanne mit Duschfunktion, WC, Waschmaschinenanschluss inkl. bereits vorhandener Waschmaschine, Handtuchheizkörper und geschmackvolles Fliesendesign \*hochwertige Böden: edler Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen, pflegeleichte Fliesen in Bad & WC Weitere Vorteile: \*neuwertiger Zustand – sofort bezugsbereit \*attraktive Wohnanlage in ruhiger Lage von Wien-Donaustadt Ausgezeichnete Infrastruktur: \*Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und Ärzte in Gehweite \*gute Verkehrsanbindung: Bus- und U-Bahn-Anschluss, schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums \*Kellerabteil und Fahrradabstellplätze vorhanden Fazit: Diese Wohnung vereint moderne Ausstattung, Helligkeit und ein durchdachtes Raumkonzept in einer attraktiven Lage von Wien 22. Ideal für alle, die ein hochwertiges und komfortables Zuhause suchen – mit Balkon als zusätzlichem Wohnhighlight.