

**Cooler Top mit 2 westseitigen Terrassen ab 01.06.2025 -
Nähe Kirchenplatz Atzgersdorf.**



Objektnummer: 3945

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,69 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	989,00 €
Kaltmiete (netto)	734,76 €
Kaltmiete	899,09 €
Betriebskosten:	164,33 €
USt.:	89,91 €
Provisionsangabe:	

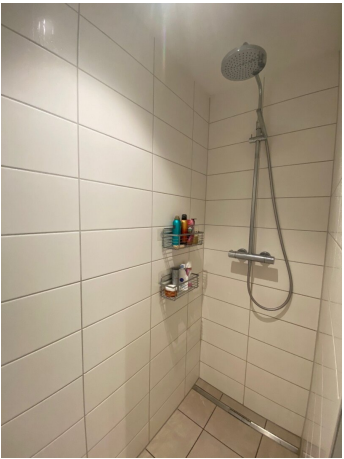
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

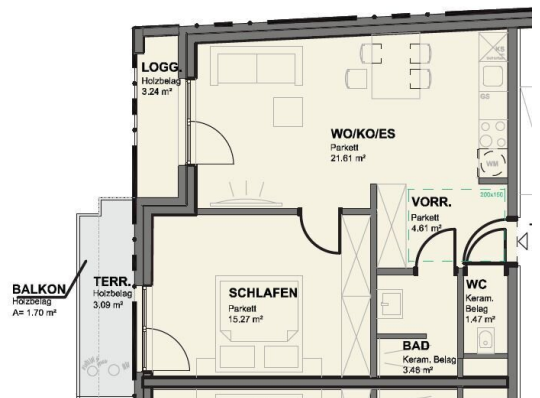
Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.









IMMY 2022 SILBER Makler ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



IMMY 2024 GOLD Makler ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

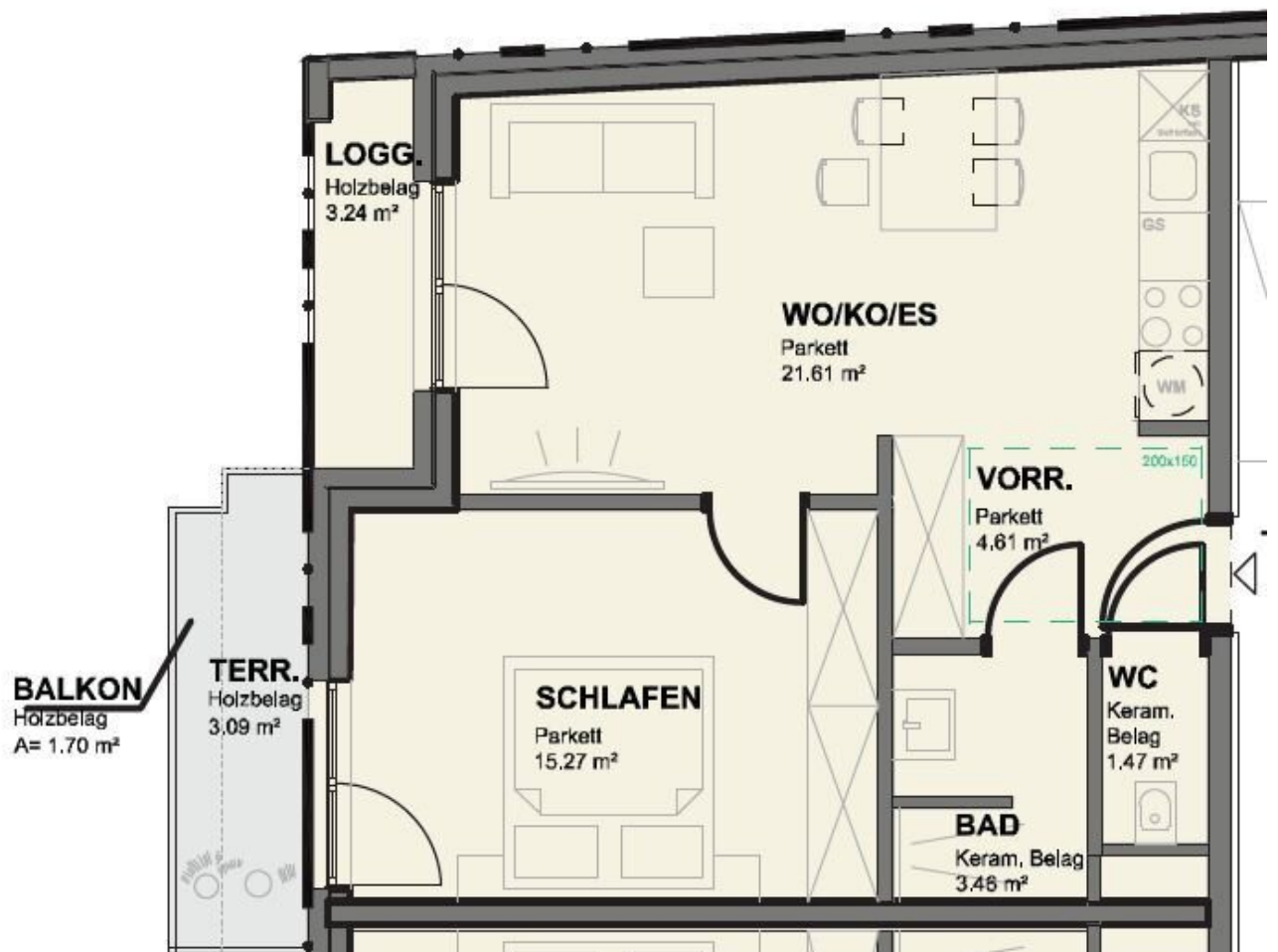
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort

AT01007403
Treuhänder-Nummer

46762v
Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025



Objektbeschreibung

Das moderne Wohnhaus "Goldener Hirsch" befindet in einer **sehr guten und begehrten Lage im 23. Bezirk, Nähe des Kirchenplatzes Atzgersdorf** und verfügt über 41 Mietwohnungen sowie 39 PKW-Garagenplätze. Alle Wohnungen bieten **großzügige Freiflächen in Form von Balkonen, Loggien, Terrassen oder Eigengärten**. Die Wohnhausanlage verfügt über 2 Personenaufzüge und es stehen den Mietern **55 klimafreundliche Fahrradabstellplätze** sowie **ein begrünter Kleinkinder-Spielplatz zur Verfügung**.

Zur Vermietung steht ab dem **01.06.2025** eine **moderne, sonnige Neubauwohnung im 1. DG mit einer westseitigen Loggia und einer Terrasse**.

Die Heizkosten mittels Luftwärme-Pumpe sind im Betriebskosten-Akonto bereits inkludiert.

Im UG kann ein **Garagenplatz** um zusätzlich: € 126,- p.M. angemietet werden.

TOP-AUSSTATTUNG:

- Hochwertige Einbauküche mit Kühl-/Gefrierschränke, Elektroherde mit Backrohren sowie Umluft-Dunstabzüge
- Eichen-Echtholzparkettboden
- Fußbodenheizung
- Elektrischer Handtuchheizkörper
- Bodengleiche Duschen sowie eingebaute Badewannen
- Elektrische Außenbeschattung (Markisetten mit Textilbehang)
- Umweltfreundliches Heizen mittels Erdwärme (Sole-Wasser-Wärmepumpe) im Sommer Fußbodenkühlung
- Videogegensprechanlage

Energiefreundlich und individuell: Das Wohnhaus wird mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe über Fußbodenheizungen versorgt und jedes Top wird durch ein Raumthermostat zentral gesteuert. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Elektroboiler in den jeweiligen Wohnungen.

Die gewichtete Wohnfläche von 50,44 m² setzt sich wie folgt zusammen:

- 46,42 m² reine Wohnfläche
- 8,03 m² Terrasse/Loggia

>> EINRICHTUNG: Die Vormieterin würde einiges der Einrichtung gerne abgeben/verkaufen: Kleiderschrank, Kücheninsel, Spiegelschrank und Unterschrank im Badezimmer alle Lampen, wie auch die Vorhänge samt Halterung (VB € 2.000,-).

TOP-LAGE:

- **Ausgezeichnete Infrastruktur** und optimale **Nahversorgung**
- Mit der Schnellbahn vom **Bahnhof Atzgersdorf, ca. 5 Gehmin. entfernt**, erreichen Sie innerhalb von **20 Min. den Wr. Hauptbahnhof, Wien Mitte** oder den **Praterstern**.
- **Vor der Tür** befinden sich die **Buslinien 60A, 62A und 66A-> diese fährt zur U6-Station Alterlaa**.
- **Für den täglichen Einkauf** stehen fußläufig Billa, Anker, Bipa, eine Konditorei & Bäckerei und viele mehr zur Verfügung.
- **Kindergarten, Schulen und die ärztliche Versorgung** sind im direkten Umfeld gewährleistet.

- **Restaurants und Cafes** sorgen für das leibliche Wohl.
- **Freizeitmöglichkeiten, Kinderspielplätze, Freibad Höpferlbad und der Stadtpark Atzgersdorf** mit ca. 27.000m² Grünraum mit Spielplätzen, Fitnessbereichen und Liegewiesen bieten Entspannung und Erholung für Klein und Groß.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ihr exklusiver Kontakt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf anobis.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.