

**Viel Platz mit großem Balkon für die ganze Familie - Nähe
Kirchenplatz Atzgersdorf.**



Objektnummer: 3957

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,99 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,67 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.489,00 €
Kaltmiete (netto)	1.096,27 €
Kaltmiete	1.353,63 €
Betriebskosten:	257,36 €
USt.:	135,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

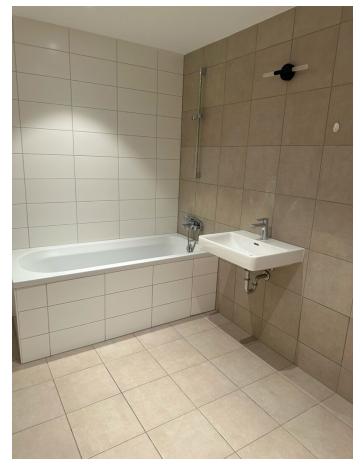


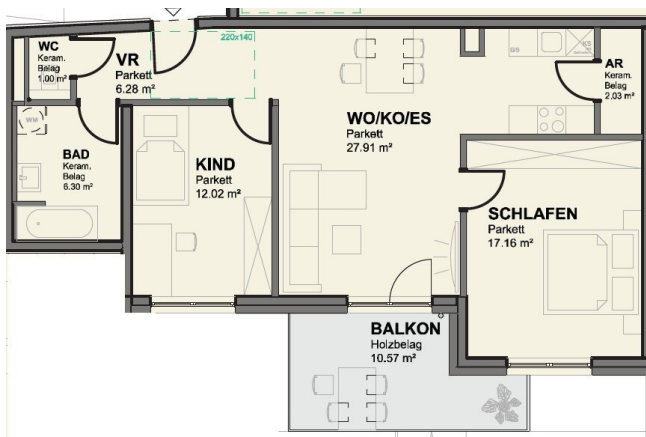
Mag. Alexandra Wagner, MSc.













Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

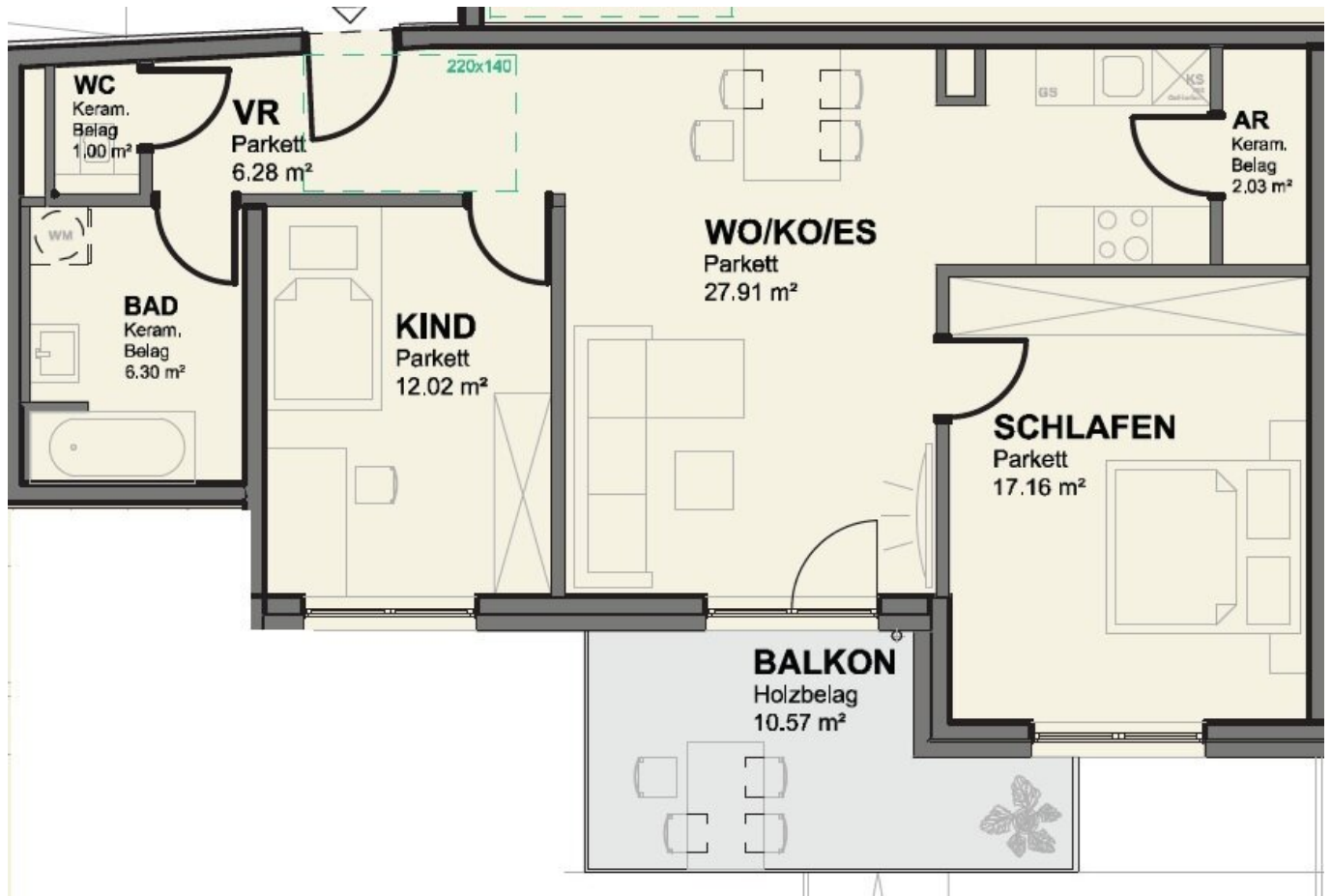
Treuhänder-Nummer

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 sofort eine **moderne, großzügig angelegte Neubauwohnung im 1. OG mit 10,57 m² Balkon in den Innenhof ausgerichtet**.

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

Im UG kann ein **Garagenplatz mit E-Anschluss** 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

- Videogegegensprechanlage

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 77,99 m² setzt sich wie folgt zusammen:

- 72,70 m² reine Wohnfläche
- 10,57 m² Balkon in den Innenhof ausgerichtet

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 Höpferlbach und der Stadtpark Atzgersdorf** mit ca. 27.000m² Grünraum mit Spielplätzen, Fitnessbereichen und Liegewiesen bieten Entspannung und Erholung für Klein und Groß.

Heinweis: Bei den möblierten Fotos handelt es sich um KI-Homestaging.

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-Immobilien finden Sie auf [anobis.at](http://www.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap