

**Modern Living mit westseitiger Terrasse - Nähe
Kirchenplatz Atzgersdorf.**



Objektnummer: 3966

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,49 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	1.029,00 €
Kaltmiete (netto)	760,26 €
Kaltmiete	935,45 €
Betriebskosten:	175,19 €
USt.:	93,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIE
Biberstraße 3, Top 4
1010 Wien

T +43 1 356 00 21
H +43 664 601 05 16
F +43 (0)1 356 00 21

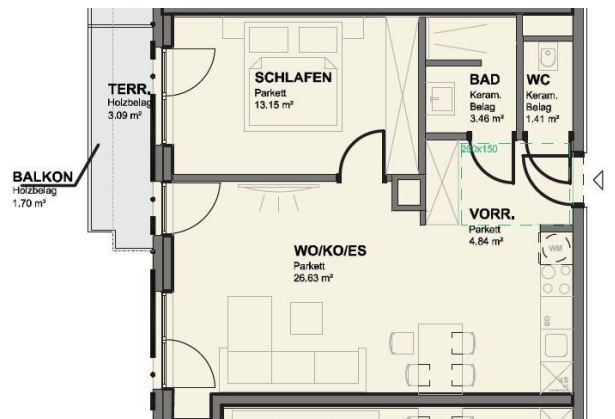
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur













IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

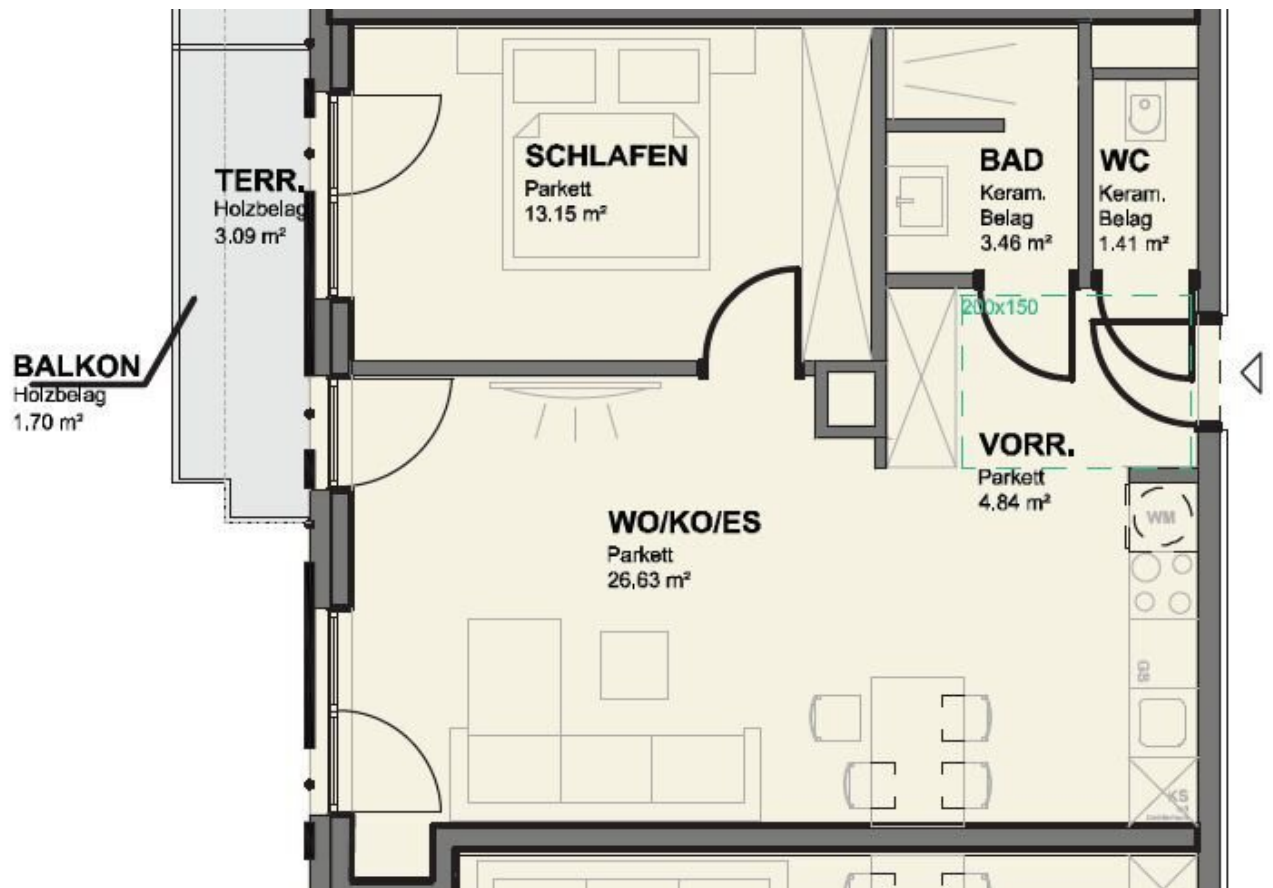
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort

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, sonnige Terrassenwohnung im 1. DG mit einer westseitigen 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 51,89 m² setzt sich wie folgt zusammen:

- 49,49 m² reine Wohnfläche
- 4,79 m² westseitiger Terrasse

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.

Hinweis: Bei den möblierten Bildern handelt es sich um KI-Homestageing.

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.