

**ERSTBEZUG | modernes Einfamilienhaus mit viel Platz |
Garten, Terrasse, Dachterrasse, Stellplatz**



Objektnummer: 510

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

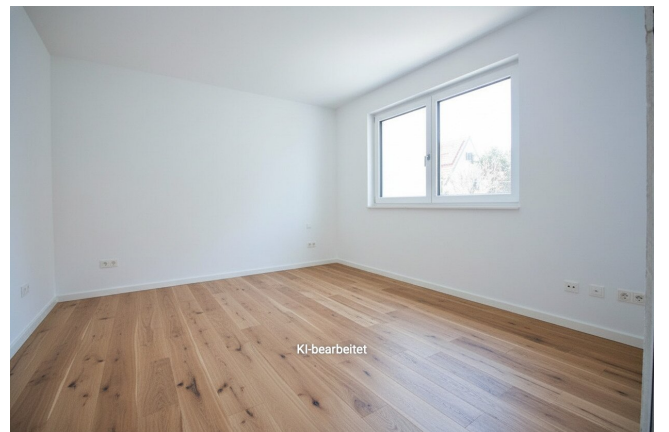
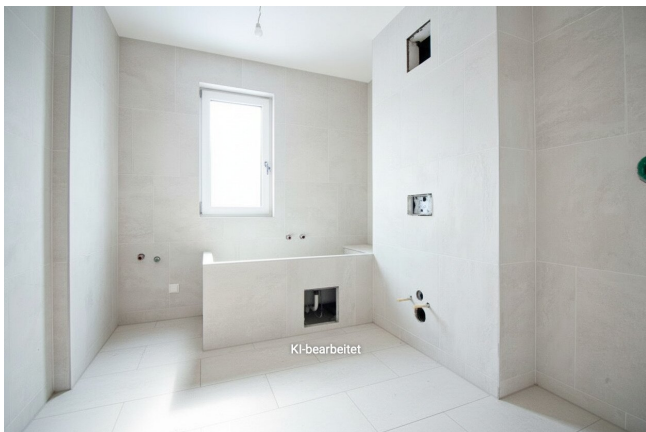
Adresse	Atzgersdorfer Straße 48
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	2.900,00 €
Kaltmiete (netto)	2.636,36 €
Kaltmiete	2.636,36 €
USt.:	263,64 €
Provisionsangabe:	

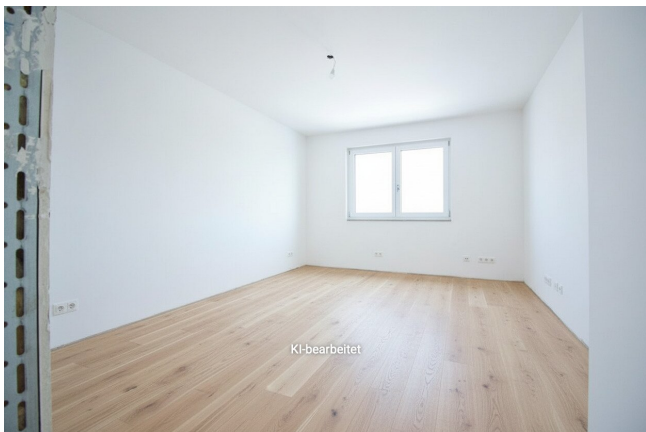
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

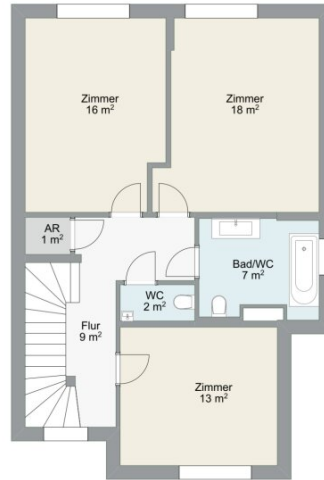




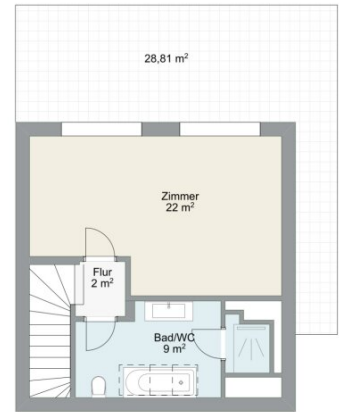




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zur ANMIETUNG an:

Modernes Einfamilienhaus mit viel Platz auf 3 Ebenen, mit Garten, Terrasse, Dachterrasse und inkl. Stellplatz

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... im beliebten 23. Wiener Gemeindebezirk und einem wunderschönen Neubau, mit viel Liebe zum Detail geplant.

FACTBOX

- ca. 153 m² Wohnfläche (EG, OG, DG)
- Vorraum
- 4 WCs (2 davon separat)
- 2 Badezimmer
- große, helle Wohnküche
- 4 gut geschnittene Zimmer
- Garderobe
- Technikraum

- 2 Abstellräume
- Terrasse mit attraktivem Garten
- Dachterrasse
- Autoabstellplatz

ÜBER DAS HAUS

Dieses **moderne Einfamilienhaus** liegt an der Atzgersdorfer Straße und befindet sich aktuell gerade in der Fertigstellung. Es bietet viel Platz auf **3 Ebenen** (EG, OG & DG) und verfügt über einen schönen und gut geschnittenen **Garten**.

Das Haus ist mit Parkettböden ausgestattet und hat eine **Fußbodenheizung** (in allen 3 Etagen) mit Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma Viessmann. Das Haus bietet Dreifachisoliertes Kunststoff/Alu-Fenster, elektrisch bedienbare Rollläden und eine Klimaanlage-Vorbereitung in allen Räumen.

Begleiten Sie uns auf einem kleinen Rundgang:

- **ERDGESCHOSS:**

Durch die Eingangstüre gelangt man in einen offenen **Vorraum**, der genug Platz zum Ankommen und für eine Garderobe bietet. Rechter Hand ist eine **separate Toilette** mit Handwaschbecken und praktischem Fenster situiert. Daneben befindet sich eine **Garderobe**, dahinter der **Technikraum** mit Waschmaschinenanschluss. Unter der Treppe gibt es einen weiteren **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum.

Ein Highlight dieses Objekts, ist mit Sicherheit der großzügige **Wohnbereich**. Dieser ist mit 37 m² hell und sehr gut geschnitten. Er verfügt im hinteren Bereich über eine bereits vollausgestattete **Küchenzeile**. Drei große Türen sorgen für viel Helligkeit, für ein lichtdurchflutetes Wohnen im Einklang mit der Natur. Zwei der Türen führen auf die gemütliche **Terrasse** und öffnen den Wohnraum hin zum

schönen **Garten**.

???Praktisch ist auch der neben dem Haus liegende, private **Autostellplatz**.

- **1. STOCK:**

Neben der Eingangstüre führt eine **Stiege** in den 1. Stock. Dieses Geschoss bietet **drei gut geschnittene Zimmer** (ca. 13, 16 und 18 m²), ein großzügiges **Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss** sowie ein **separates WC** mit Handwaschbecken. Ein weiterer **Abstellraum** komplettiert das großzügige Raumangebot auf dieser Ebene.

- **DACHGESCHOSS:**

Das Dachgeschoss besticht durch herrliche hohe Räume (bis zu 3,5m) und besteht aus einem ca. **22 m² großen Schlafzimmer** mit Ausgang auf die großzügige **Dachterrasse** sowie einem schönen **Badezimmer** mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC.

Das Haus wird auf 5 Jahre mit Verlängerungsoption vermietet.

-> Weitere Häuser stehen ebenfalls zur Miete zur Verfügung, melden Sie sich gerne für weitere Details bei uns!

ZUR LAGE & ZUR INFRASTRUKTUR

Dieses attraktive Objekt liegt in einer begehrten Wohngegenden in **Atzgersdorf im 23. Wiener Gemeindebezirk**. Hier treffen **urbaner Komfort und grüne Umgebung** aufeinander – ideal für Familien, Berufspendler oder alle, die eine ruhige, aber gut angebundene Wohnlage schätzen.

Die **Verkehrsanbindung** überzeugt: Mehrere **Buslinien (56A, 58A)** fahren direkt entlang der

Atzgersdorfer Straße und bringen Sie zuverlässig zB zu der nahegelegenen **S-Bahn-Station Atzgersdorf**. Von dort gelangen Sie in kurzer Zeit ins Stadtzentrum und zu allen wichtigen Knotenpunkten Wiens. Mit dem Auto erreichen Sie zudem schnell die **A23** und somit auch die **S1**.

Für die Freizeitgestaltung ist gesorgt: **Grünflächen und verschiedene Parks** (mit Spielplätzen) in der Umgebung laden zu Spaziergängen und Zeit in der Natur ein – hier können Sie die perfekte Balance zwischen städtischem Leben und Erholung genießen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (beispielsweise die medizinische Versorgung mit der Klinik Hietzing, ein Interspar für die täglichen Einkäufe, etc.) sind innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at zur Verfügung!

Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage, wir melden uns verlässlich mit

Detailinformationen & nach Wunsch mit dem nächstmöglichen Besichtigungstermin bei Ihnen!

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 <850m

Apotheke <475m

Klinik <1.425m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <350m

Universität <3.675m

Höhere Schule <3.975m

Nahversorgung

Supermarkt <475m

Bäckerei <475m

Einkaufszentrum <1.875m

Sonstige

Geldautomat <1.150m

Bank <1.150m

Post <1.550m

Polizei <1.800m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <1.975m

Straßenbahn <1.175m

Bahnhof <1.025m

Autobahnanschluss <2.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap