

**Sonntage auf der großen Dachterrasse genießen. -
Heizkosten inklusive. - Nähe Kirchenplatz Atzgersdorf.**



Objektnummer: 4045

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,67 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	1.515,00 €
Kaltmiete (netto)	1.085,22 €
Kaltmiete	1.377,27 €
Betriebskosten:	292,05 €
USt.:	137,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

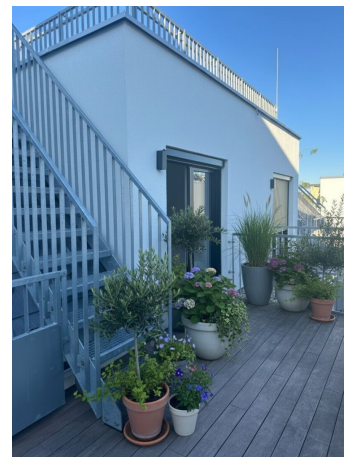
ANOBIS IMMOBILIEN
Biberstraße 3, Top 4/
1010 Wien

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

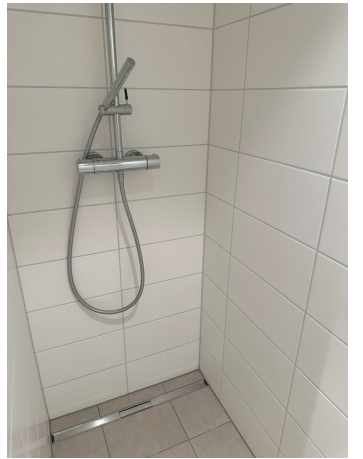
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur









**IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**



IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



ANOBIS IMMOBILIEN
CONSULTING | VERMITTLUNG



Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort

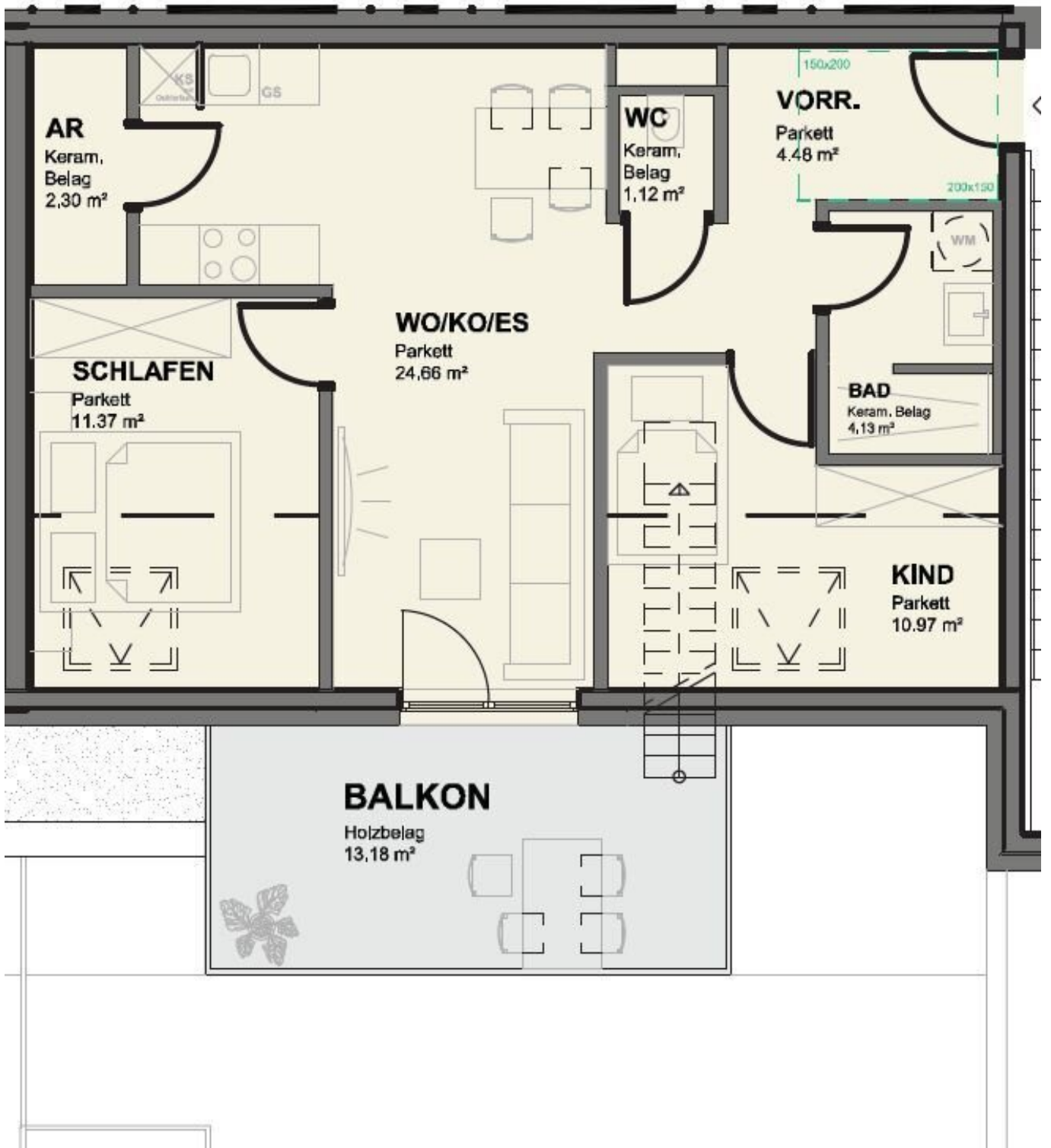
AT01007403
Treuhänder-Nummer

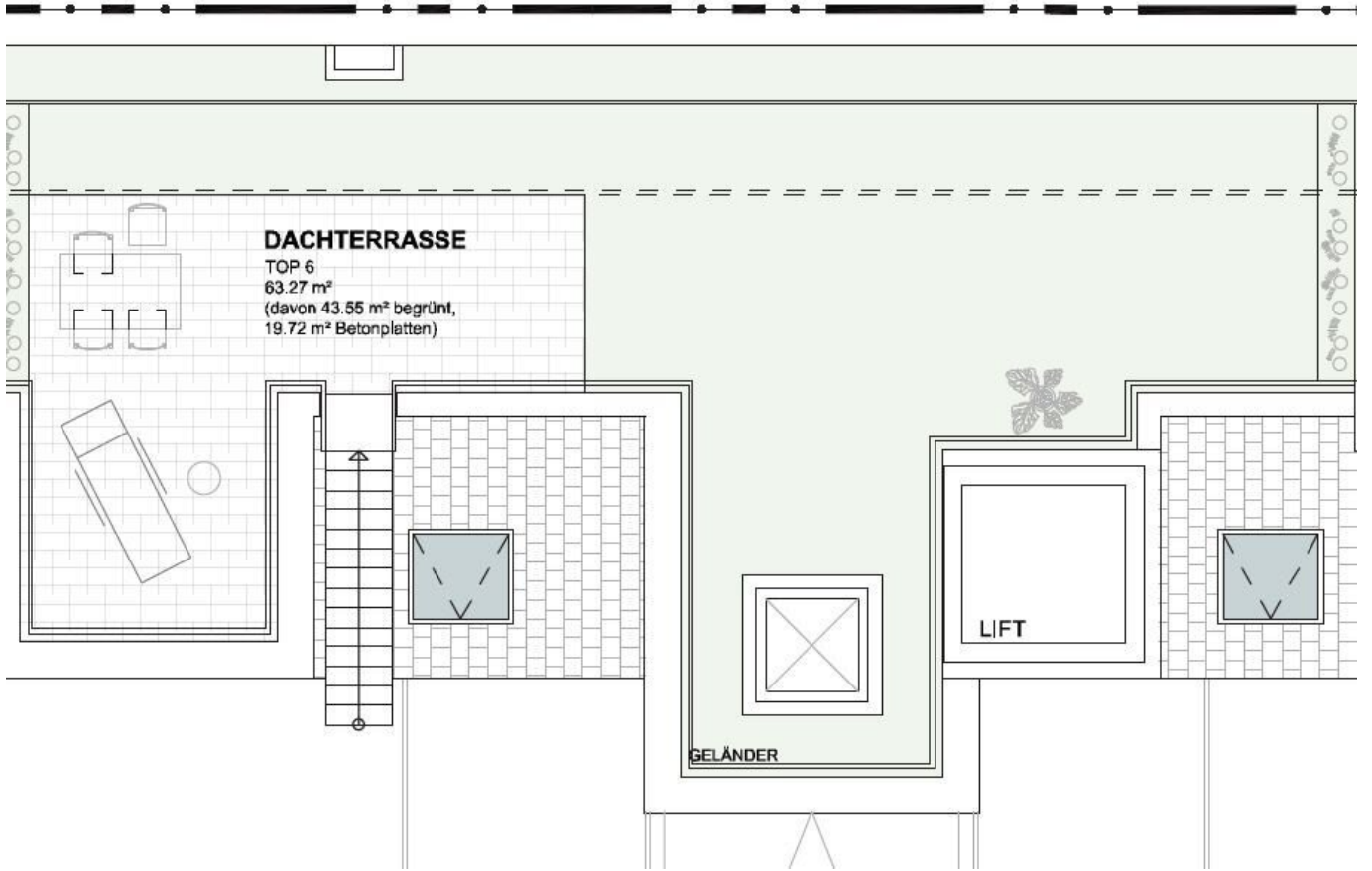
46762v
Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2027





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 01.08.2026 eine **moderne, südseitige 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Dachterrasse und Balkon im 1.DG und schönem Ausblick.**

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

Die gewichtete Wohnfläche von 78,27 m² setzt sich wie folgt zusammen:

- **59,03 m² reine Wohnfläche**
- **62,27 m² Dachterrasse**
- **13,18 m² Balkon**

Die Heizkosten mit Sole-Wasser-Wärmepumpe sind im Mietpreis bereits inkludiert.

Hinweis: Bei den Fotos handelt es sich um Bilder von einem ähnlichen Top im Haus, da das gegenständliche Top noch vermietet ist und teilweise um KI-Homestaging.

TOP-AUSSTATTUNG:

- Hochwertige Einbauküche mit Kühl-/Gefrierschränke, Elektroherde mit Backrohren sowie Umluft- Dunstabzüge
- Eichen-Echtholzparkettboden

- Fußbodenheizung (individuell einstellbar)
- Vorbereitung für eine Klimaanlage (Leitungen sind vermietetseits vorbereitet, bei Wunsch können mieterseits 3 Innengeräte und das Außengerät angebracht werden)
- Elektrischer Handtuchheizkörper
- Bodengleiche Duschen bzw. eingebaute Badewannen
- Elektrische Außenbeschattung (Markisetten mit Textilbehang)
- **Umweltfreundliches Heizen mittels Erdwärme (Sole-Wasser-Wärmepumpe) - im Mietpreis inkludiert**
- 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 mit Heizwasseraufbereitung im Keller. Die Heizkostenabrechnung erfolgt pro Wohneinheit.

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**.
- **Für den täglichen Einkauf** stehen Billa, Anker, Penny, Hofer, Interspar, die Premium

Konditorei & Bäckerei und viele mehr zur Verfügung.

- **Kindergarten, Schulen und die ärztliche Versorgung** sind im direkten Umfeld gewährleistet.
- **Zahlreiche 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 persönlicher Kontakt:

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

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.

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