

**Modern Living mit Balkon ab 01.05.2025 - Nähe
Kirchenplatz Atzgersdorf.**



Objektnummer: 3946

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,52 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,67 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	989,00 €
Kaltmiete (netto)	732,67 €
Kaltmiete	899,09 €
Betriebskosten:	166,42 €
USt.:	89,91 €
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
zur Verfügung.



termin zur







A graphic representing an award. It features a stylized 'Y' shape above a stack of four silver award plaques. To the right of the plaques, the text reads:

IMMY 2022 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

Treuhänder-Nummer

46762v

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2025



Immobilien- und Vermögensverwalter



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 01.05.2025** eine **moderne Balkonwohnung im 1. OG mit 7,02 m² ostseitigem Balkon**. Vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer kommt man auf den gemütlichen Balkon.

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

- 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 Heizkostenabrechnung erfolgt individuell und verbrauchsabhängig pro Wohneinheit.

Die gewichtete Wohnfläche von 50,52 m² setzt sich wie folgt zusammen:

- 47,01 m² reine Wohnfläche
- 7,02 m² Balkon im 1.DG

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.

Da die Wohnung noch bewohnt ist, stammen die Fotos aus einem ähnlichen Top im Stock darüber im selben Wohnhaus.

Nebenkosten:

Mietvertragserstellungsgebühr Hausverwaltung für Wohnung/Garagenplatz: je € 180

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

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 <2.000m
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