Cooles Top mit westseitiger Terrasse ab 01.06.2025 - Nähe Kirchenplatz Atzgersdorf.

Objektnummer: 3945

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,42 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,69 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	989,00 €
Kaltmiete (netto)	734,76 €
Kaltmiete	899,09 €
Betriebskosten:	164,33 €
USt.:	89,91 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

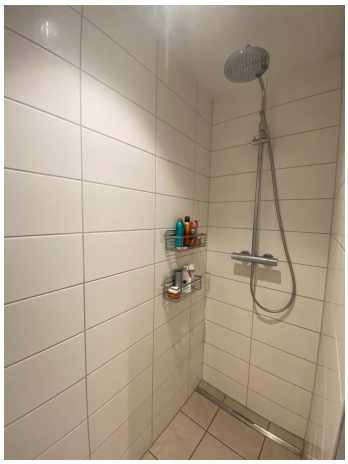
Ihr Ansprechpartner

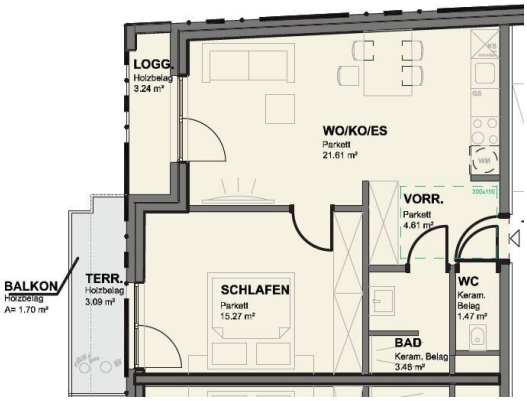
Mag. Alexandra Wagner, MSc.

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

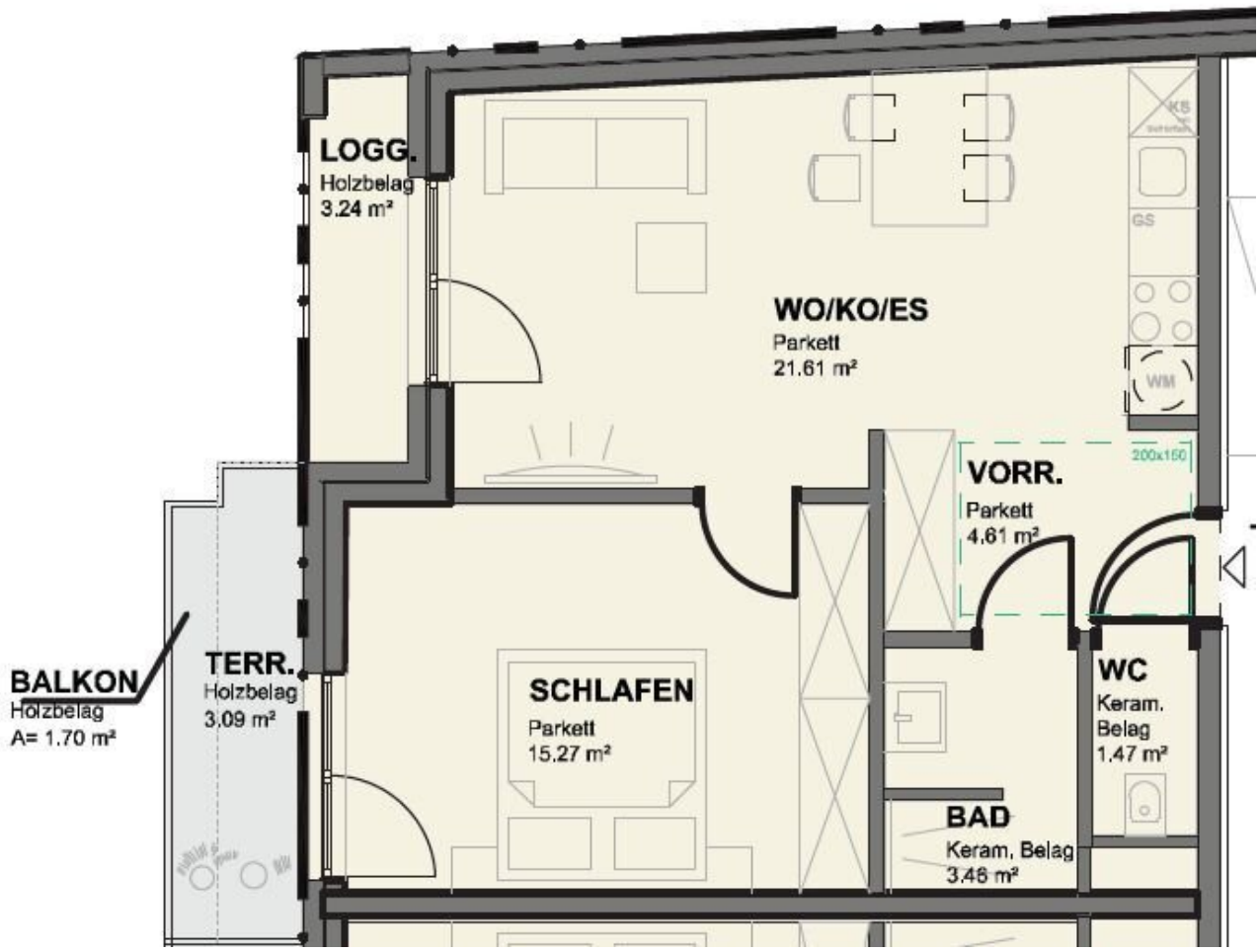
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.




LOGG.
Holzbelag
3.24 m²
WO/KO/ES
Parkett
21.61 m²
VORR.
Parkett
4.61 m²
BALKON
Holzbelag
A= 1.70 m²
TERR.
Holzbelag
3.09 m²
SCHLAFEN
Parkett
15.27 m²
WC
Keram.
Belag
1.47 m²
BAD
Keram. Belag
3.48 m²

IMMY 2022 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

IMMY 2024 GOLD
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH


LOGG.
Holzbelag
3.24 m²
WO/KO/ES
Parkett
21.61 m²
KS
GS
WM
200x150
VORR.
Parkett
4.61 m²
BALKON
Holzbelag
A= 1.70 m²
TERR.
Holzbelag
3.09 m²
SCHLAFEN
Parkett
15.27 m²
WC
Keram.
Belag
1.47 m²
BAD
Keram. Belag
3.46 m²

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 **01.06.2025** eine **moderne Neubauwohnung im 1. DG mit westseitiger Loggia und 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 50,44 m² setzt sich wie folgt zusammen:

- 46,42 m² reine Wohnfläche
- 8,03 m² Terrasse/Loggia

>> EINRICHTUNG: Die Vormieterin würde einiges der Einrichtung gerne abgeben/verkaufen: Kleiderschrank, Kücheninsel, Spiegelschrank und Unterschrank im Badezimmer alle Lampen, wie auch die Vorhänge samt Halterung (VB € 2.000,-).

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.

- **Freitzeitmöglichkeiten, 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.

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

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.