

**Sonnentage auf der großen Dachterrasse genießen - Nähe  
Kirchenplatz Atzgersdorf.**



**Objektnummer: 3967**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.599,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.213,95 €
<b>Kaltmiete</b>	1.453,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	239,69 €
<b>USt.:</b>	145,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

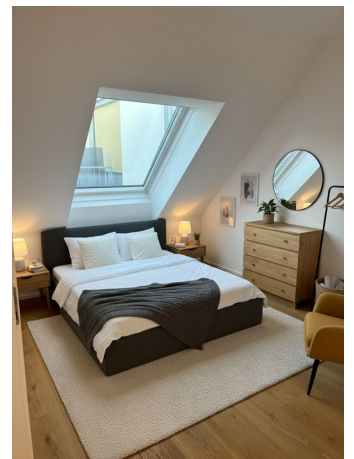
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

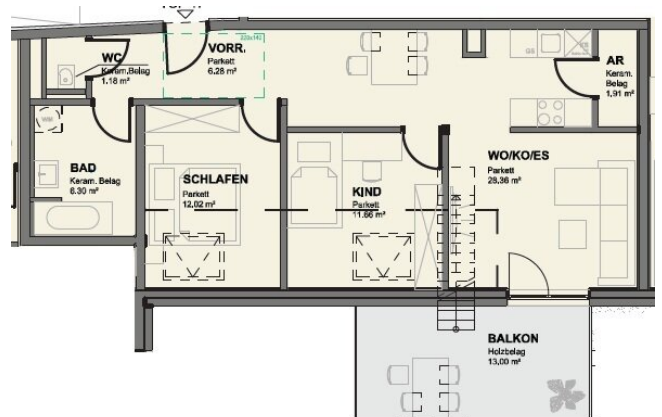
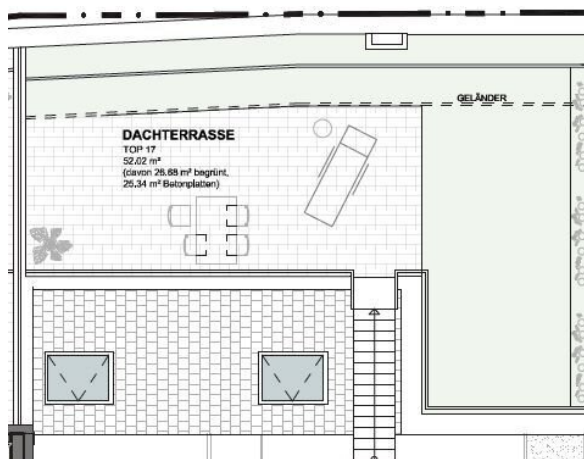
















**IMMOBILIENCARD**  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**  
Vorname/Name

**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Geschäftsführung**  
Stellung im Unternehmen  
**Wien**  
Standort

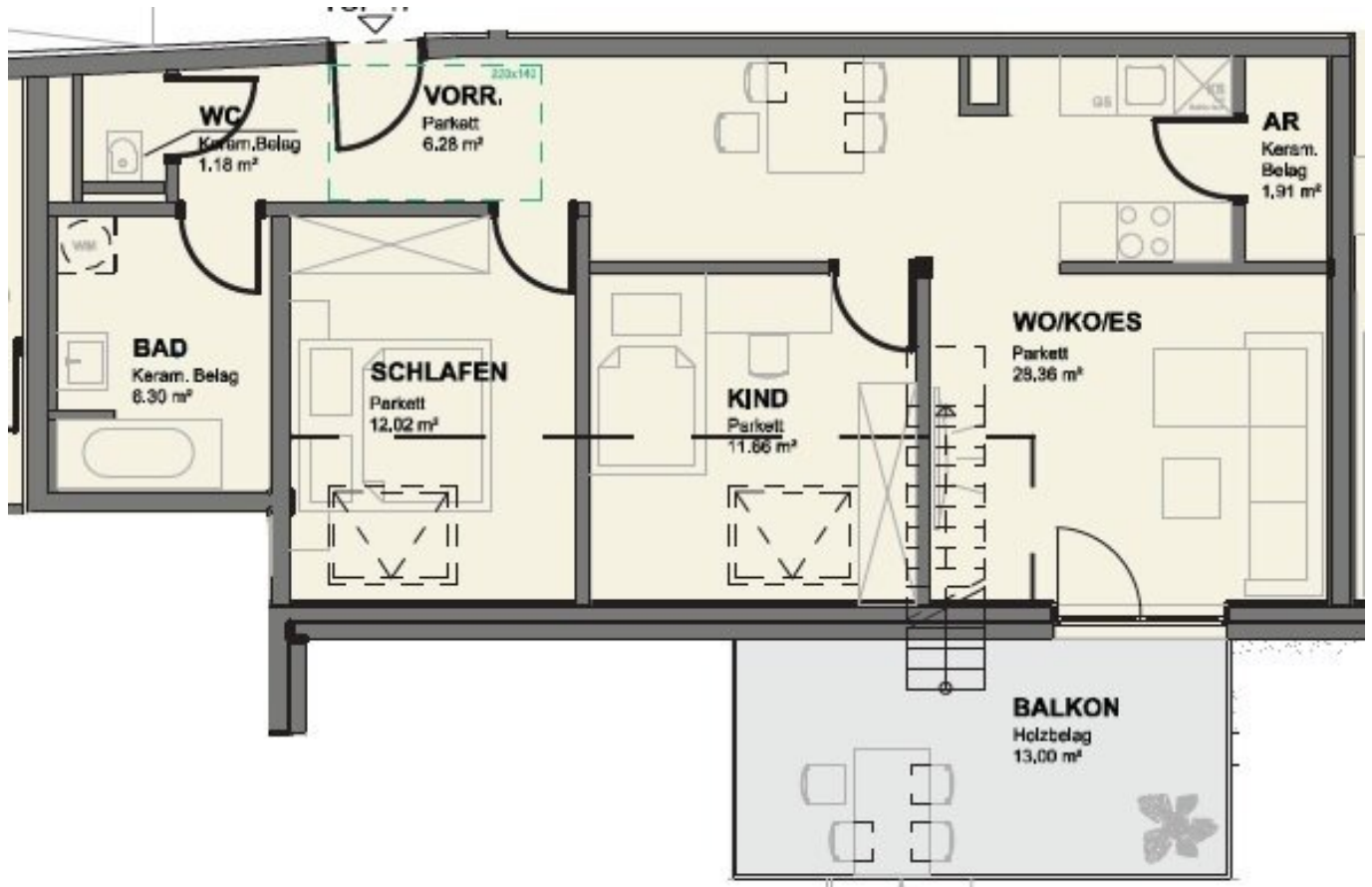
**AT01007403**  
Treuhänder-Nummer

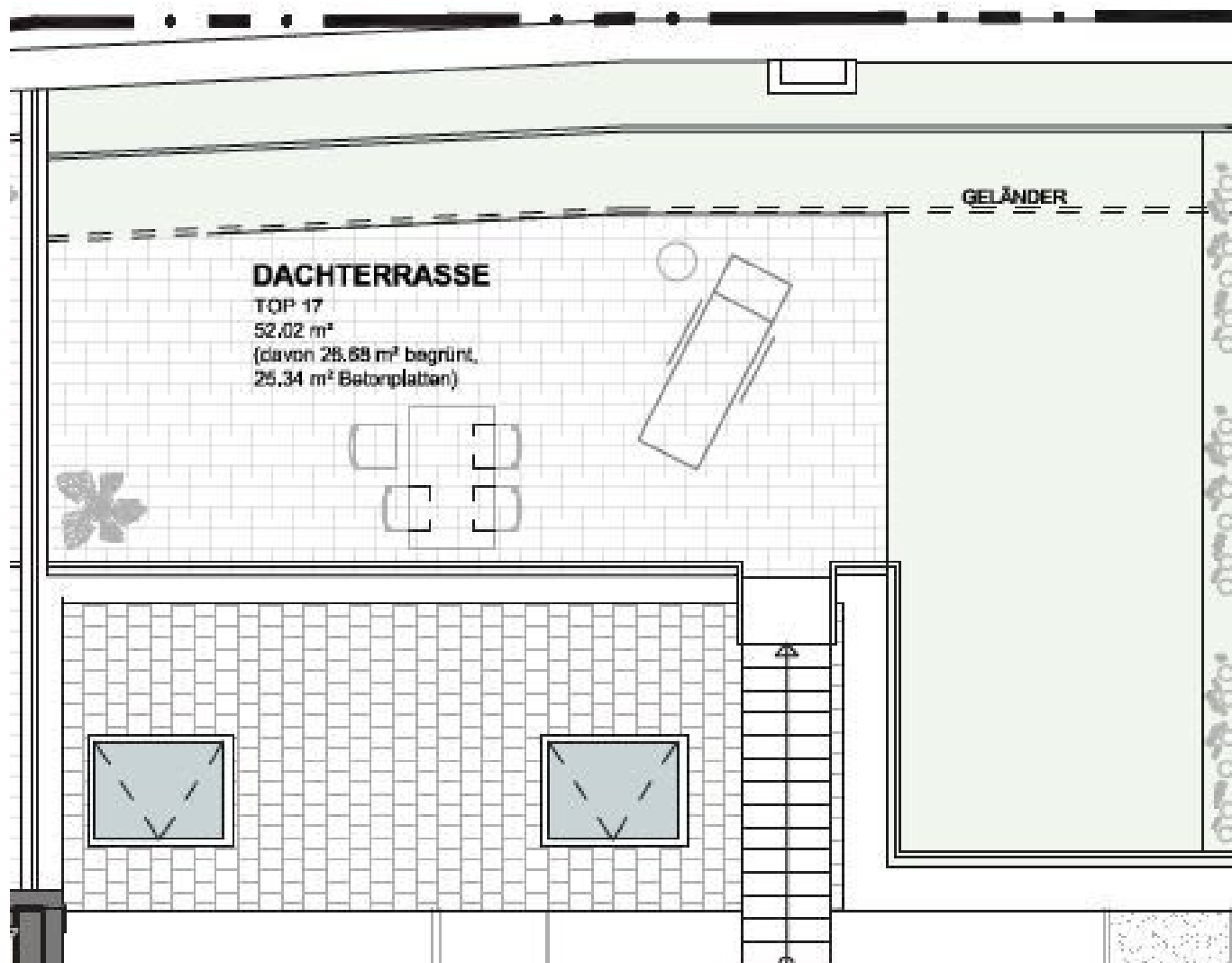
**46762v**  
Firmenbuchnummer

gültig bis  
**12/2025**



Wirtschaftskammer Österreich





## 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 eine **moderne 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit 52,02 m<sup>2</sup> Dachterrasse und 13,00 m<sup>2</sup> Balkon im 1.DG und schönem Ausblick.**

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

**Die gewichtete Wohnfläche von 84,61 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:**

- **67,71 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche**
- **52,02 m<sup>2</sup> Dachterrasse**
- **13,00 m<sup>2</sup> Balkon**

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

### **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)
- 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 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. 27.000m<sup>2</sup> Grünraum mit Spielplätzen, Fitnessbereichen und Liegewiesen bieten Entspannung und Erholung für Klein und Groß.

Hinweis: Bei den möblierten Fotos handelt es sich um KI-Homestaging.

**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.

### **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