

**Cooler Dachgeschoß mit Fernblick und Dachterrasse beim  
Kirchenplatz Atzgersdorf - Heizung inklusive.**



**Objektnummer: 4038**

**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>	77,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.399,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.015,88 €
<b>Kaltmiete</b>	1.271,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	255,94 €
<b>USt.:</b>	127,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



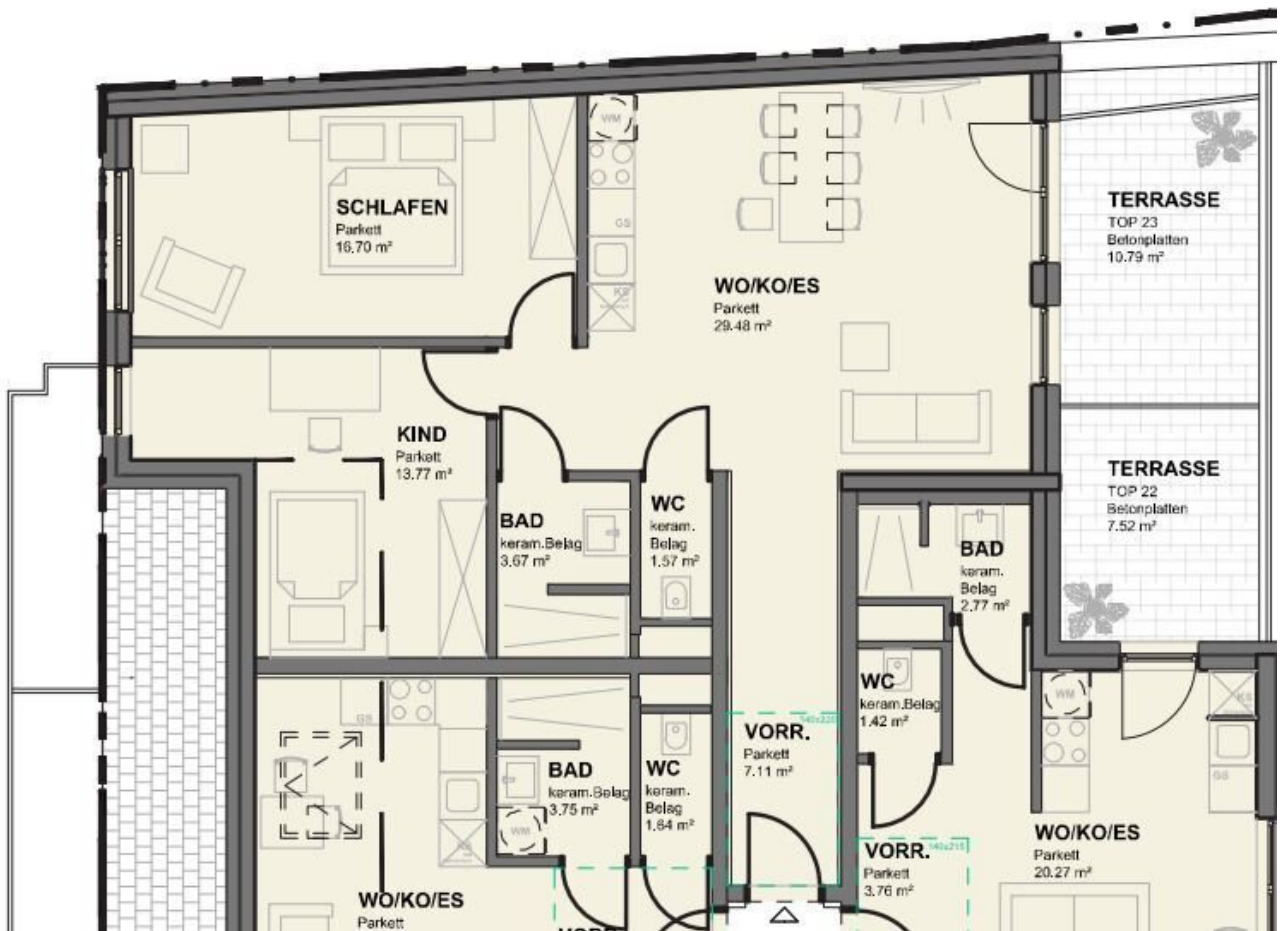
**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**











**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

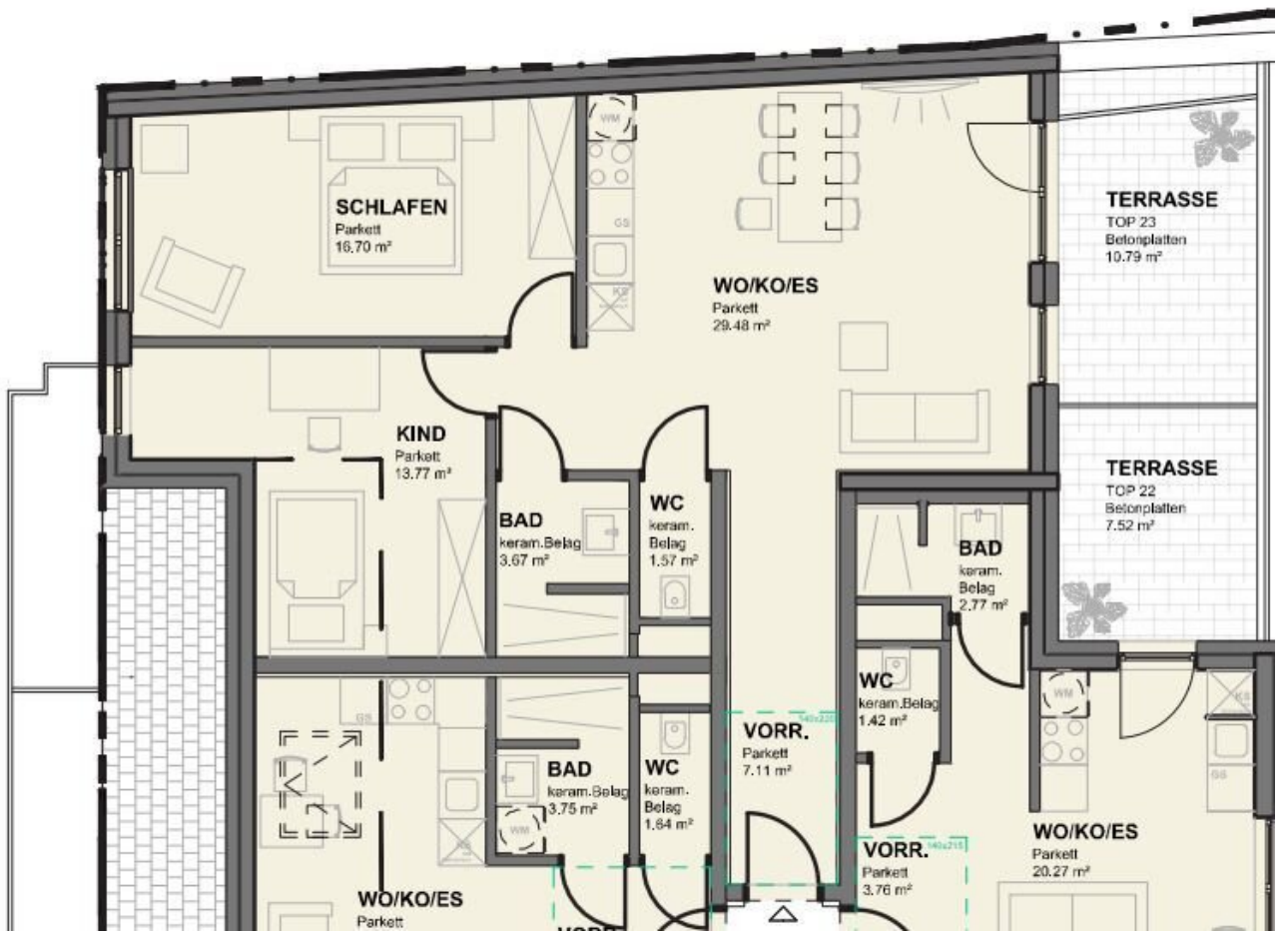
**46762v**  
Firmenbuchnummer

gültig bis  
**12/2025**

**WKO**  
Wirtschaftskammer Österreich



**IMMY 2025 SILBER**  
**Makler**  
**ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**



## 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 10,79 m<sup>2</sup> Dachterrasse im 2.DG und schönem Ausblick.**

**Die Heizkosten mittels Luftwärme-Pumpe sind im Betriebskosten-Akonto bereits inkludiert.**

Im UG kann ein **Garagenplatz** um zusätzlich um € 126 p.M. inkl. Ust angemietet werden.

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist, stammen die Fotos vor der Übergabe an den aktuellen Mieter.

### TOP-AUSSTATTUNG:

- Hochwertige Einbauküche mit Kühl-/Gefrierschränke, Elektroherde mit Backrohren sowie Umluft- Dunstabzüge
- Eichen-Echtholzparkettboden
- Fußbodenheizung (individuell einstellbar)
- Elektrischer Handtuchheizkörper
- Bodengleiche Duschen sowie eingebaute Badewannen
- Elektrische Außenbeschattung (Markisetten mit Textilbehang)
- Umweltfreundliches Heizen mittels Erdwärme (Sole-Wasser-Wärmepumpe)

- 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 individuell und verbrauchsabhängig pro Wohneinheit.

Die gewichtete Wohnfläche von 77,70 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

- 72,30 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche
- 10,79 m<sup>2</sup> Dachterrasse

#### **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. 27.000m<sup>2</sup> 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:**

Mag. Alexandra Wagner, MSc.

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

**[www.anobis.at](http://www.anobis.at)**

**Weitere Top-Immobilien finden Sie auf [anobis.at](http://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 <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