



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 216899

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2636.36€

Straße: Atzgersdorfer Straße

1230 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

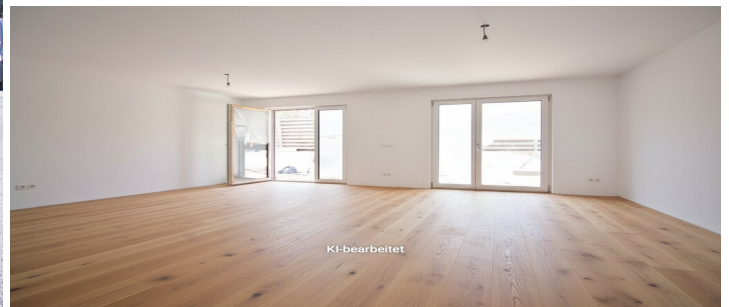
Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 153m<sup>2</sup>

**ERSTBEZUG | modernes Einfamilienhaus mit viel Platz | Garten, Terrasse, Dachterrasse, Stellplatz | ab Juni beziehbar**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zur ANMIETUNG an:

Modernes Einfamilienhaus mit viel Platz auf 3 Ebenen, mit Garten, Terrasse, Dachterrasse und inkl. Stellplatz - ab Juni 2026 beziehbar

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... im beliebten 23. Wiener Gemeindebezirk und einem wunderschönen Neubau, mit viel Liebe zum Detail geplant.

## FACTBOX

ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG, OG, DG)

Vorraum

4 WCs (2 davon separat)

2 Badezimmer

große, helle Wohnküche

4 gut geschnittene Zimmer

Garderobe

Technikraum

2 Abstellräume

Terrasse mit attraktivem Garten

Dachterrasse

Autoabstellplatz

## ÜBER DAS HAUS

Dieses moderne Einfamilienhaus liegt an der Atzgersdorfer Straße und befindet sich aktuell gerade in der Fertigstellung. Es bietet viel Platz auf 3 Ebenen (EG, OG & DG) und verfügt über einen schönen und gut geschnittenen Garten.

Das Haus ist mit Parkettböden ausgestattet und hat eine Fußbodenheizung (in allen 3 Etagen) mit Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma Viessmann. Das Haus bietet Dreifachisoliertes Kunststoff/Alu-Fenster, elektrisch bedienbare Rollläden und eine Klimaanlage-Vorbereitung in allen Räumen.

Begleiten Sie uns auf einem kleinen Rundgang:

### ERDGESCHOSS:

Durch die Eingangstüre gelangt man in einen offenen Vorraum, der genug Platz zum Ankommen und für eine Garderobe bietet. Linker Hand ist eine separate Toilette mit Handwaschbecken und praktischem Fenster situiert. Daneben befindet sich eine Garderobe, dahinter der Technikraum mit Waschmaschinenanschluss. Unter der Treppe gibt es einen weiteren Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.

Ein Highlight dieses Objekts, ist mit Sicherheit der großzügige Wohnbereich. Dieser ist mit 37 m<sup>2</sup> hell und sehr gut geschnitten. Er verfügt im hinteren Bereich über eine bereits vollausgestattete Küchenzeile. Drei große Türen sorgen für viel Helligkeit, für ein lichtdurchflutetes Wohnen im Einklang mit der Natur. Zwei der Türen führen auf die gemütliche Terrasse und öffnen den Wohnraum hin zum schönen Garten.

???Praktisch ist auch der neben dem Haus liegende, private Autostellplatz.

## 1. STOCK:

Neben der Eingangstüre führt eine Stiege in den 1. Stock. Dieses Geschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer (ca. 13, 16 und 18 m<sup>2</sup>), ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC mit Handwaschbecken. Ein weiterer Abstellraum komplettiert das großzügige Raumangebot auf dieser Ebene.

## DACHGESCHOSS:

Das Dachgeschoss besticht durch herrliche hohe Räume (bis zu 3,5m) und besteht aus einem ca. 22 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer mit Ausgang auf die großzügige Dachterrasse sowie einem schönen Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC.

Das Haus wird auf 5 Jahre mit Verlängerungsoption vermietet.

-&gt; Weitere Häuser stehen ebenfalls zur Miete zur Verfügung, melden Sie sich gerne für weitere Details bei uns!

## ZUR LAGE & ZUR INFRASTRUKTUR

Dieses attraktive Objekt liegt in einer begehrten Wohngegenden in Atzgersdorf im 23. Wiener Gemeindebezirk. Hier treffen urbaner Komfort und grüne Umgebung aufeinander ? ideal für Familien, Berufspendler oder alle, die eine ruhige, aber gut angebundene Wohnlage schätzen.

Die Verkehrsanbindung überzeugt: Mehrere Buslinien (56A, 58A) fahren direkt entlang der Atzgersdorfer Straße und bringen Sie zuverlässig zB zu der nahegelegenen S-Bahn-Station Atzgersdorf. Von dort gelangen Sie in kurzer Zeit ins Stadtzentrum und zu allen wichtigen Knotenpunkten Wiens. Mit dem Auto erreichen Sie zudem schnell die A23 und somit auch die S1.

Für die Freizeitgestaltung ist gesorgt: Grünflächen und verschiedene Parks (mit Spielplätzen) in der Umgebung laden zu Spaziergängen und Zeit in der Natur ein ? hier können Sie die perfekte Balance zwischen städtischem Leben und Erholung genießen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (beispielsweise die medizinische Versorgung mit der Klinik Hietzing, ein Interspar für die täglichen Einkäufe, etc.) sind innerhalb weniger Minuten erreichbar!

## INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) zur Verfügung!

Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage, wir melden uns verlässlich mit Detailinformationen & nach Wunsch mit dem nächstmöglichen Besichtigungstermin bei Ihnen!

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 &lt;850m  
Apotheke &lt;475m  
Klinik  
&lt;1.425m  
Krankenhaus &lt;750m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule  
&lt;750m  
Kindergarten &lt;350m  
Universität &lt;3.675m  
Höhere Schule  
&lt;3.975m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;475m  
Bäckerei &lt;475m  
Einkaufszentrum  
&lt;1.875m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.150m  
Bank &lt;1.150m  
Post  
&lt;1.550m  
Polizei &lt;1.800m  
Verkehr  
Bus &lt;75m  
U-Bahn  
&lt;1.975m  
Straßenbahn &lt;1.175m  
Bahnhof &lt;1.025m  
Autobahnanschluss  
&lt;2.175m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 153m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 45.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.69m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2636.36€

Kaution: 15000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at