

Perfekte Singlewohnung ab 1.1.2026 (1 Zimmer + separate Küche) im 3. Stock OHNE Lift - Grünblick nahe Bahnhof Atzgersdorf!



Objektnummer: 26137

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,20 m ²
Nutzfläche:	33,20 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Gesamtmiete	635,47 €
Kaltmiete (netto)	550,00 €
Kaltmiete	627,70 €
Betriebskosten:	77,70 €
USt.:	7,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

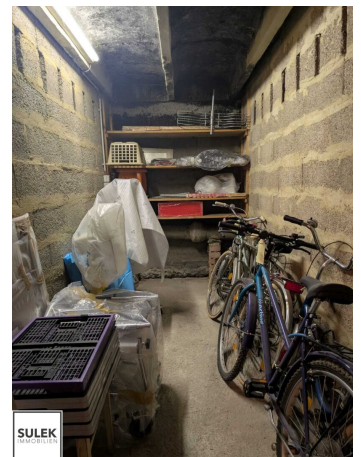
Fasangasse 30/10
1030 Wien

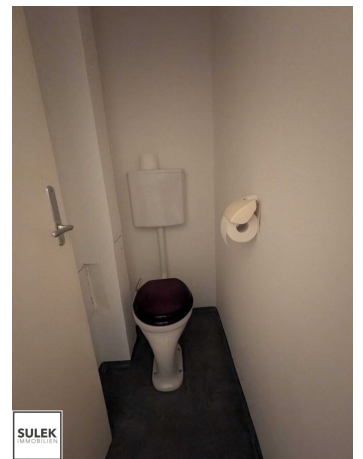
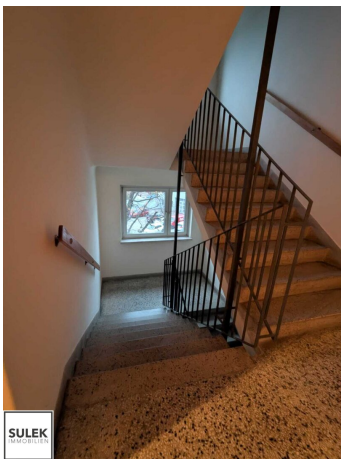
T +43 1 226 27 20
H +43 660 199 19 88

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

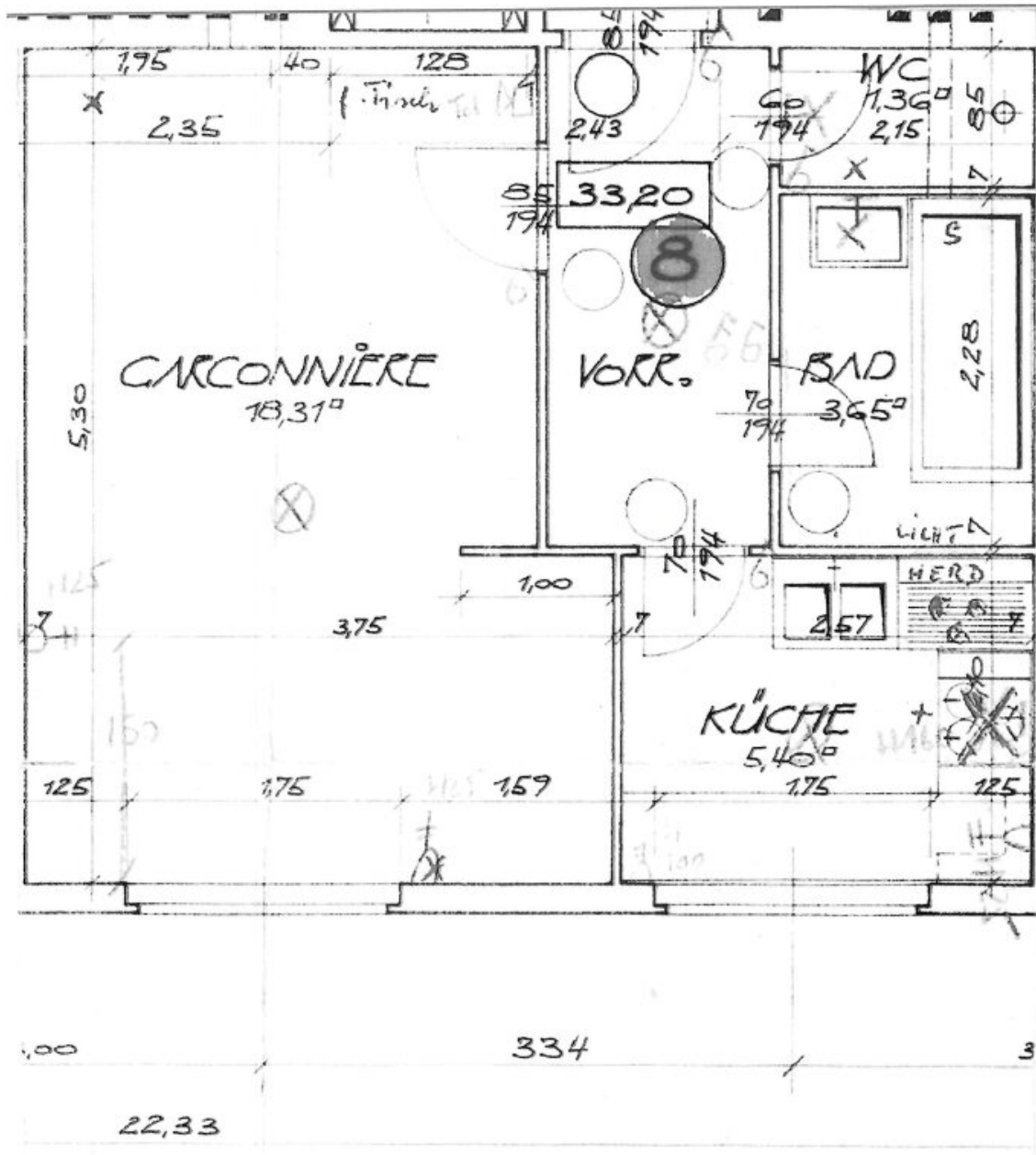


termin zur









Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende!

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, füllen Sie bitte das Formular unter folgendem Link aus:

www.sulek.immobilien/besichtigung (bitte Philipp Sulek auswählen!). Wir melden uns sodann verlässlich zur Terminvereinbarung.

Wenn Sie einen Besichtigungstermin wünschen, teilen Sie uns bitte im Vorfeld folgendes mit:

- Einzugsdatum: Wann ist Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Haushaltsgröße: Wie viele Personen möchten einziehen?
- Haushaltsnettoeinkommen: Was machen Sie beruflich? (min. erforderlich € 2.200,-)

Herzlichen Dank!

Die Wohnung.

Die zur befristeten Anmietung hier angebotene Wohnung liegt im 3. Stock OHNE Lift in einem im Jahre 1967 errichteten Gebäude.

Die Wohnung ist teilweise möbliert (Küche, Bad, Vorzimmer) und in einem guten Zustand.

Alle Räumlichkeiten sind über den zentralen Vorraum begehbar:

- Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- separate, voll ausgestattete Küche (rd. 5m²)
- ein Wohnraum (rd. 18m²)
- Badezimmer mit Badewanne (rd. 4m²)
- separate Toilette

Die Wohnung ist ostseitig, zur Breitenfurter Straße hin, ausgerichtet. Bei geöffnetem Fenster kommt es zu einer Lärmbeeinträchtigung.

Sonstiges:

Geheizt wird mittels Konvector, Warmwasser über einen Durchlauferhitzer. Die Kosten für Gas

und Strom sind in der Miete nicht enthalten und werden separat und verbrauchsabhängig von Ihrem Energielieferanten vorgeschrieben!

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Die Lage.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in der **Breitenfurter Straße 222** im 23. Wiener Gemeindebezirk, Liesing, einem Bezirk, der die Vorteile der **städtischen Infrastruktur** mit der **Nähe zum Grünen** ideal verbindet. Das Objekt liegt im gewachsenen Bezirksteil **Atzgersdorf**, bekannt für seine gute Anbindung und die laufende Entwicklung.

Die Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr ist ausgezeichnet:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **Schnellbahn (S-Bahn):** Der **Bahnhof Atzgersdorf** (S1, S2, S3, S4) ist gut erreichbar und bietet schnelle Verbindungen ins Zentrum (z.B. Meidling, Hauptbahnhof) und in die Wiener Umlandregion.
- **Bus:** Mehrere Buslinien, wie z.B. die **66A** (Haltestelle **Atzgersdorf Kirchenplatz** in Gehweite), sorgen für eine hervorragende Feinverteilung im Bezirk und eine Anbindung an weitere Knotenpunkte.

- **Individualverkehr:**

- Durch die zentrale Lage an der Breitenfurter Straße ist eine **rasche Anbindung** an die Hauptverkehrsrouten gegeben, inklusive der Nähe zur **A2** (Süd Autobahn) und zur **A21** (Wiener Außenring Autobahn), was Fahrten ins Umland erleichtert.
- Die kürzlich durchgeführten **Umgestaltungsmaßnahmen** an der Breitenfurter Straße haben zudem die **Rad- und Fußgängerinfrastruktur** in der Umgebung verbessert (z.B. neue Radwege und Schutzwege).

Die Nahversorgung ist hervorragend, alles für den täglichen Bedarf ist in unmittelbarer Nähe vorhanden:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche **Supermärkte, Bäckereien und diverse Fachgeschäfte** befinden sich in der näheren Umgebung. Das Zentrum von Liesing (z.B. **Liesinger Platz**) mit weiteren Shopping-Möglichkeiten und dem **Riverside**

Shopping Center ist ebenfalls schnell erreichbar.

- **Bildung & Betreuung: Schulen (z.B. Bildungscampus Atzgersdorf)**, Kindergärten und Ärzte sind in der Umgebung angesiedelt.
- **Freizeit & Erholung:** Das nahegelegene **Höpflerbad** in Atzgersdorf, der **Stadtpark Atzgersdorf** und die Nähe zu den Naherholungsgebieten des Wienerwaldes bieten attraktive Möglichkeiten für Sport und Entspannung im Grünen.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap