Vermietetes Duplex-Penthouse als Anlage – 145 m², Terrasse und Loggia im klimaneutralen Neubau



Objektnummer: 33844

Eine Immobilie von Friedrich Immobilienmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Levasseurgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	145,24 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	908.676,00 €
Betriebskosten:	323,89 €
Heizkosten:	205,00 €
USt.:	72,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Cornelia Reichenhauser

Friedrich Immobilienmanagement GmbH
Stolzenthalergasse 24
1080 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.














FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO


FRIEDRICH
IMMO




















FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at









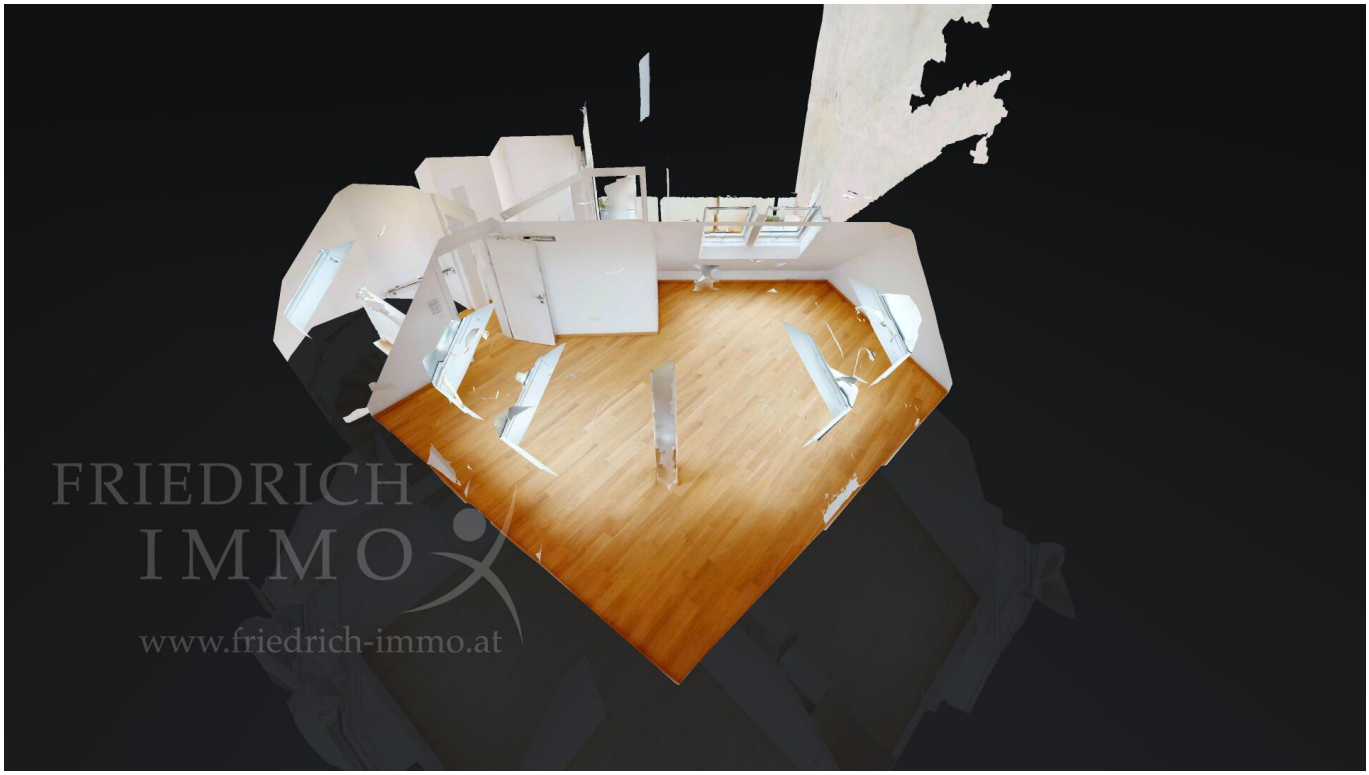





FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at

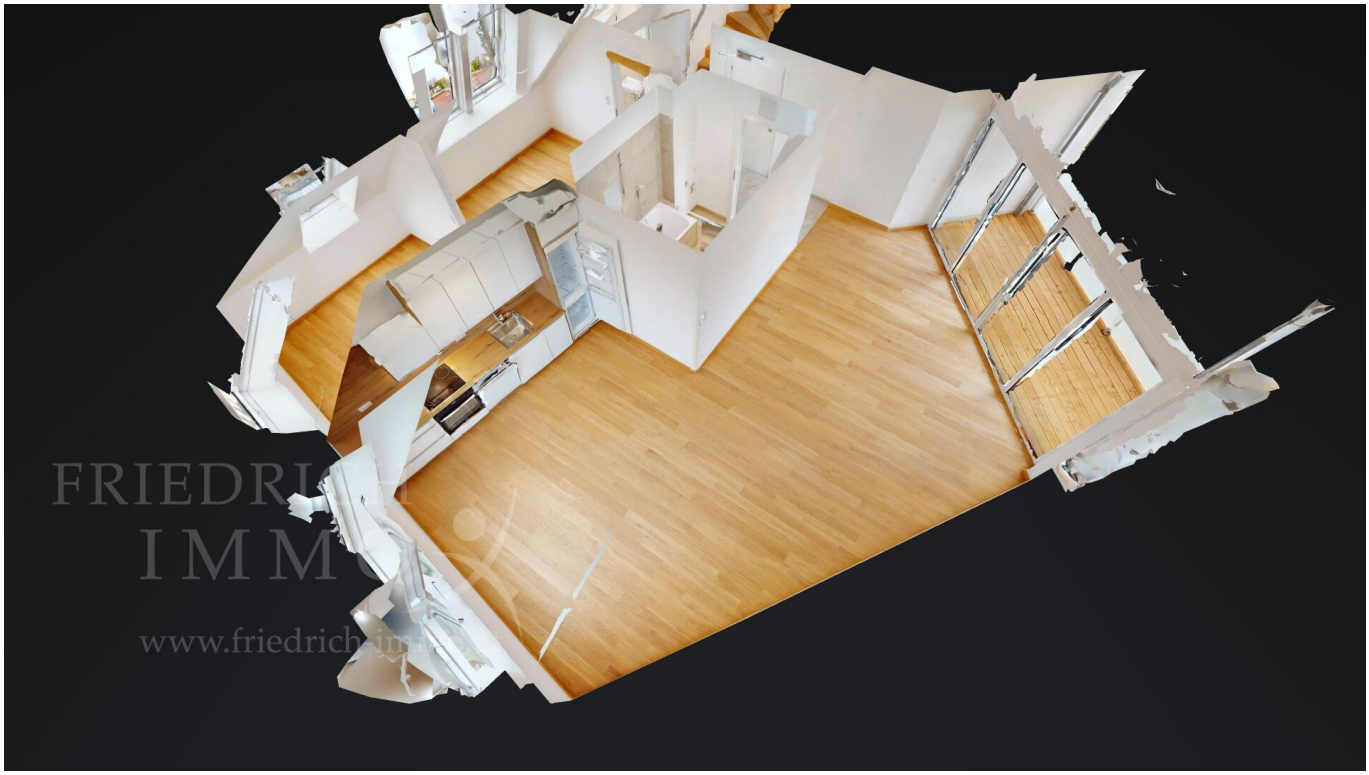

FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at



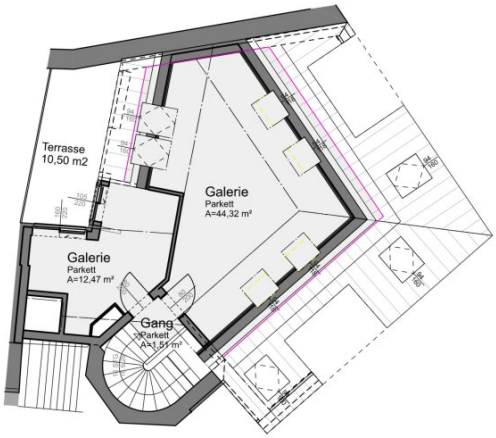

FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at

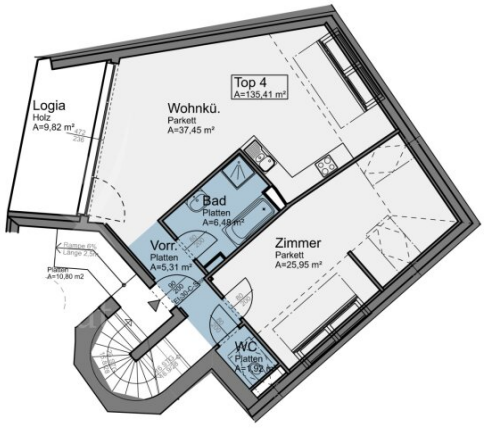

FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at

redcon gmbh
Wollzeile 11/2. OG
1010 Wien



Maisonettewohnung
Galeriegeschoß



Maisonettewohnung
Dachgeschoß

TOP 4 : 146,44 m²

Vorraum	5,31 m²
WC	1,92 m²
Wohnküche	37,45 m²
Bad	6,48 m²
Zimmer	25,96 m²
Logia	9,82 m²
Galerie	44,31 m²
Galerie	12,47 m²
Gang	1,51 m²
Terrasse	10,50 m²

Objektbeschreibung

Die Wohnung

Im unteren Stockwerk verbindet ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Markenküche den Übergang zur 10,50 m² großen Terrasse. Daneben bieten ein separater Schlafbereich mit Schrankraum, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine getrennte Toilette viel Platz und Privatsphäre. Im Obergeschoss führt ein Vorraum zur Loggia und zu einem weiteren Raum, der als Schlafzimmer oder Home-Office genutzt wird. Geölter Eichenparkett, Feinsteinzeug, Fußbodenheizung und elektrischer Sonnenschutz gehören zur Standardausstattung. Das Penthouse ist über den Personenlift barrierefrei erreichbar.

Das Investment

Top 4 ist befristet vermietet bis 31. August 2035. Die monatliche Nettomiete beträgt € 2.258 (zzgl. € 260 für Möbel & Inventar). Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und ein A1-Internet-Pauschalé werden direkt vom Mieter getragen – die Brutto-Monatsvorschreibung liegt bei € 3.161,42. Auf den Nettokaufpreis von € 908.676 ergibt sich eine Rendite von rund 2,98 %. Die Miete ist indexiert (Schwellwert 3 bzw. 5 %).

Gebäude und Nachhaltigkeit

Fertigstellung 2024. Drei Luftwärmepumpen, PV-Anlage mit 13,2 kWp, Dreifachverglasung, Vollwärmeschutz – HWB 37 kWh/m²a, klimaneutral, ESG-konform. Keine absehbaren Investitionen für den Eigentümer in den nächsten zwei Jahrzehnten.

Lage

Zentrum von Atzgersdorf, fußläufig zu S-Bahn (S2, S3, S4), Buslinien (56A/B, 60A/B, 64A), Nahversorgung, Schulen und Ärzten. B13 für Autofahrer direkt erreichbar.

Kaufpreis: € 999.500 (Eigennutzer) bzw. € 908.676 netto (Anleger) **Nutzfläche:** 145,24 m² | **Gew. Nutzfläche:** 148,71 m² | **€/m² gew.:** € 6.720

Anfragen bitte ausschließlich per E-Mail.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <4.750m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <1.750m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap