Seltene Gelegenheit: Vermietetes Hofhaus mit Privatgarten in Atzgersdorf – vermietet bis 2034



Objektnummer: 33847

Eine Immobilie von Friedrich Immobilienmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Levasseurgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	60,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	544.569,00 €
Betriebskosten:	154,30 €
Heizkosten:	89,44 €
USt.:	33,13 €

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





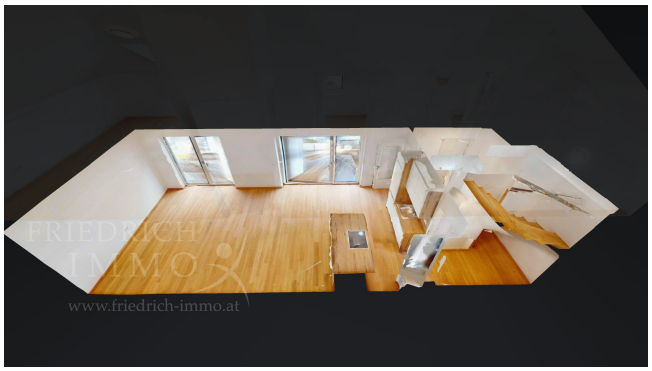










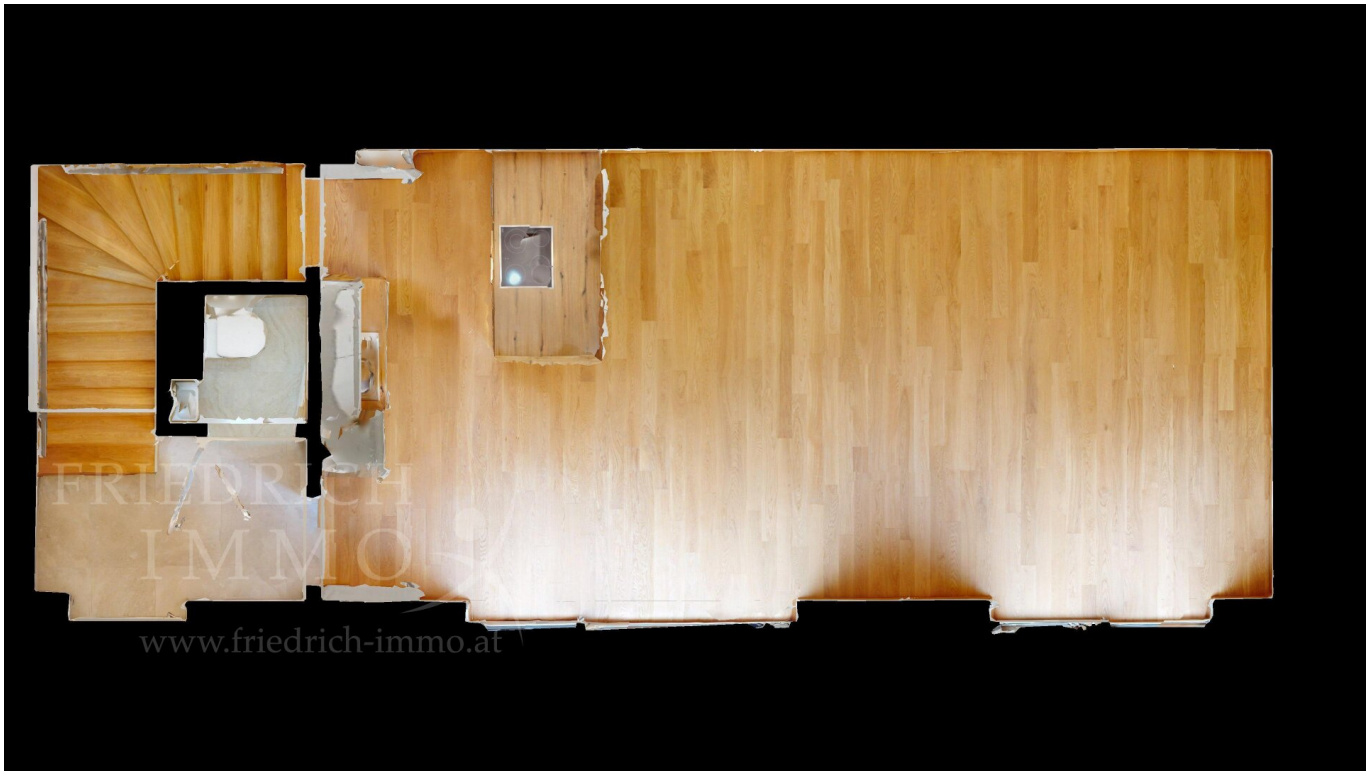


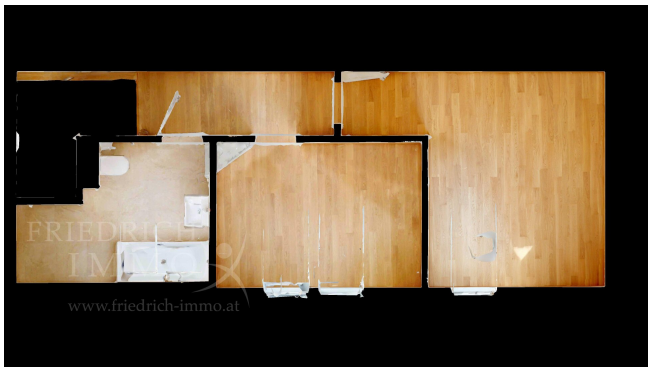



FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at





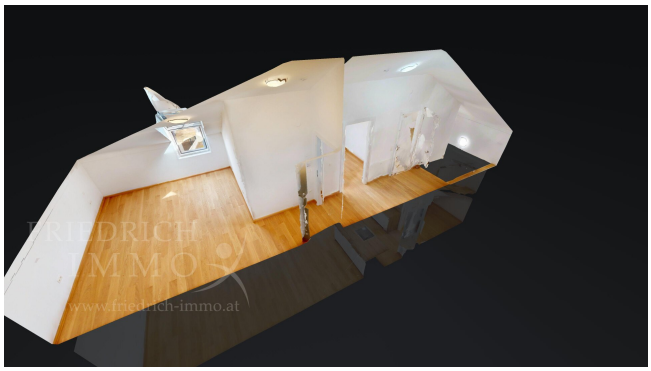

FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at

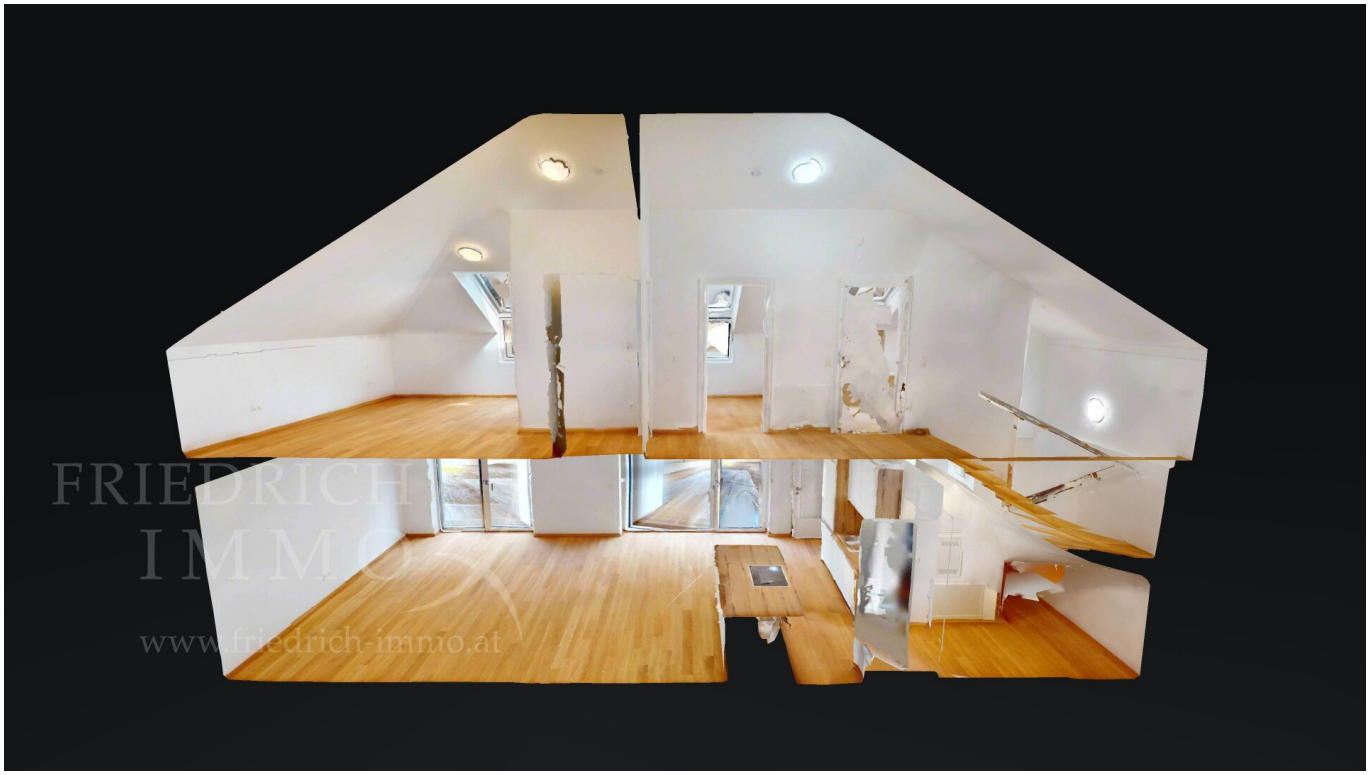

FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at

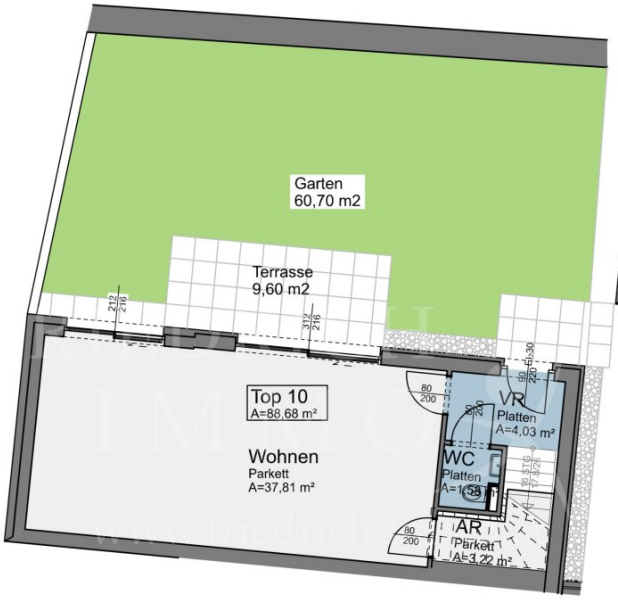

FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at

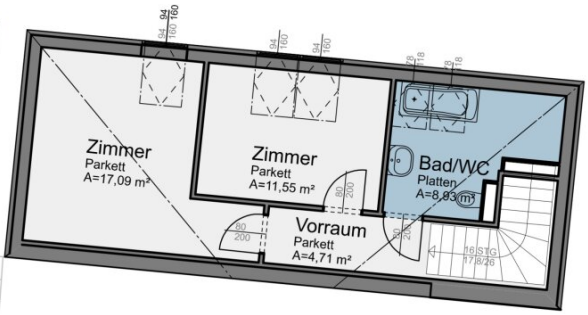

FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at

redcon gmbh
Wollzeile 11/2. OG
1010 Wien

Gartenhaus Erdgeschoß



Gartenhaus 1. Obergeschoß



TOP 10 : 88,68 m²

Vorraum	4,03 m²
WC	1,58 m²
Wohnküche	37,81 m²
Bad/WC	8,93 m²
Zimmer	11,55 m²
Zimmer	17,09 m²
Vorraum	4,71 m²
Abstellraum	3,22 m²
Garten	60,70 m²
Terrasse	9,60 m²

Objektbeschreibung

Die Wohnung

Im Erdgeschoss empfängt ein Eingangsbereich mit separater Gästetoilette. Von hier öffnet sich der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Markenküche und praktischem Abstellraum. Das Highlight: der direkte Zugang zum privaten Garten, der den Wohnraum im Freien um über 60 m² erweitert – ideal für Familien und ein entscheidender Faktor für die langfristige Vermietbarkeit. Eine zusätzliche Terrasse von 9,60 m² ergänzt den Außenbereich.

Im Obergeschoss liegt das moderne Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Handtuchheizung und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer bieten Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Geölter Eichenparkett, Feinsteinzeug, Fußbodenheizung und Dreifachverglasung sorgen für den gewohnt hohen Ausstattungsstandard des gesamten Projekts.

Das Investment

Top 10 ist befristet vermietet bis 14. August 2034. Die monatliche Nettomiete beträgt € 1.377,63 – bei einem Quadratmeterpreis von € 15,53. Betriebskosten und Heizungsakonto werden direkt vom Mieter getragen, die Brutto-Monatsvorschreibung liegt bei € 1.816,11. Auf den Nettokaufpreis von € 544.569 ergibt sich eine Rendite von rund 3,04 %. Die Miete ist indexiert mit einem Schwellwert von 3 bzw. 5 %, sodass Ihr Ertrag mit der Preisentwicklung mitwächst.

Als zweitgrößte Wohneinheit im Projekt mit dem umfangreichsten Außenbereich spricht dieses Hofhaus eine Mietergruppe an, die am Markt kaum Alternativen findet – ein klarer Vorteil bei Neuvermietung und Mietpreisgestaltung.

Gebäude und Nachhaltigkeit

Das 2024 fertiggestellte Gebäude setzt Maßstäbe in Sachen Zukunftssicherheit: Drei Luftwärmepumpen, eine PV-Anlage mit 13,2 kWp, Dreifachverglasung und Vollwärmeschutz ergeben einen Heizwärmebedarf von nur 37 kWh/m²a. Klimaneutral und ESG-konform bedeutet das für Sie als Eigentümer keine absehbaren Investitionen in die Gebäudetechnik für die nächsten zwei Jahrzehnte.

Lage

Die Liegenschaft im Zentrum von Atzgersdorf profitiert von ausgezeichneter Infrastruktur. Die S-Bahn-Station Atzgersdorf (S2, S3, S4) und die Buslinien 56A/B, 60A/B und 64A sind fußläufig erreichbar. Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe. Autofahrer erreichen über die B13 rasch das gesamte Stadtgebiet.

Kaufpreis: € 599.000 (Eigennutzer) bzw. € 544.569 netto (Anleger) **Nutzfläche:** 88,68 m² | **Gew. Nutzfläche:** 97,92 m² | **€/m² gew.:** € 6.116

Sichern Sie sich dieses einzigartige Hofhaus – die Einheit mit dem größten Privatgarten und dem niedrigsten Quadratmeterpreis im gesamten Projekt. 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