

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	60,70 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m <sup>2</sup> * 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

**Lisa Pedrolini**

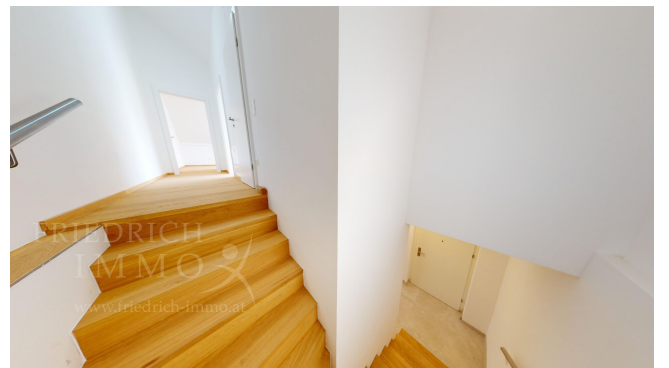
Friedrich Immobilienmanagement GmbH  
Stolzenthalergasse 24  
1080 Wien

T 0140280003030

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







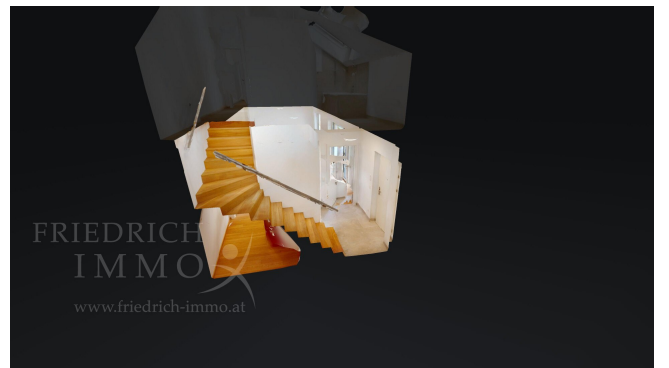
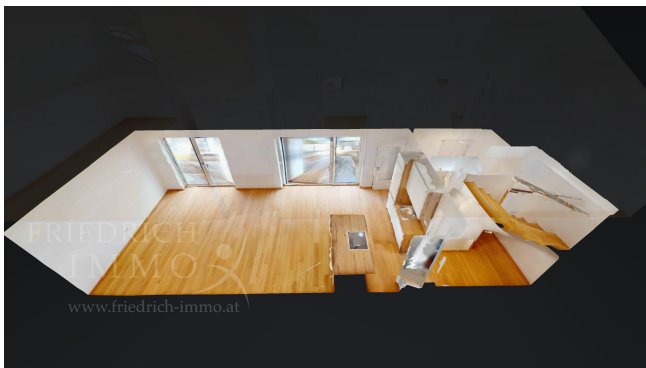


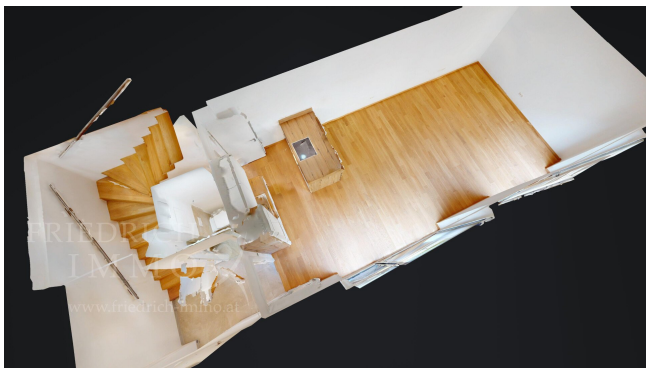


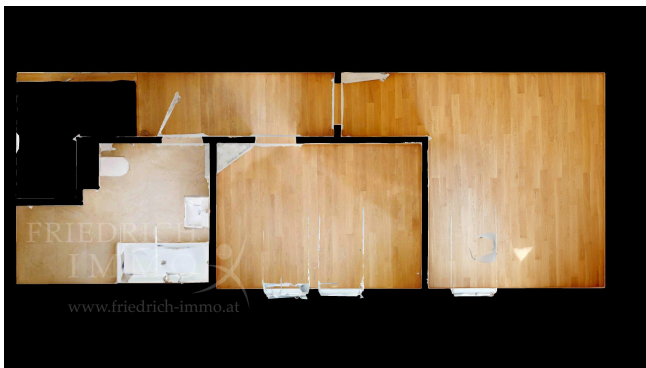
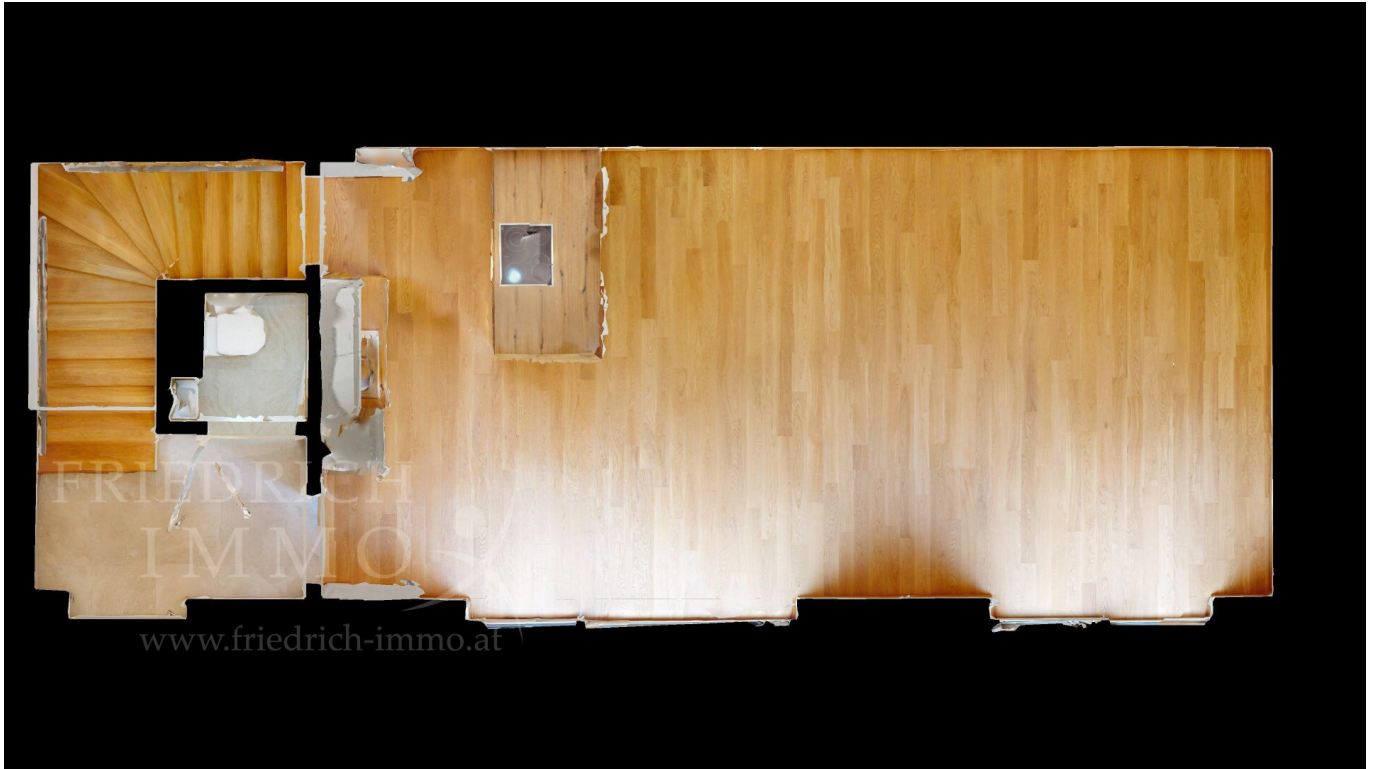




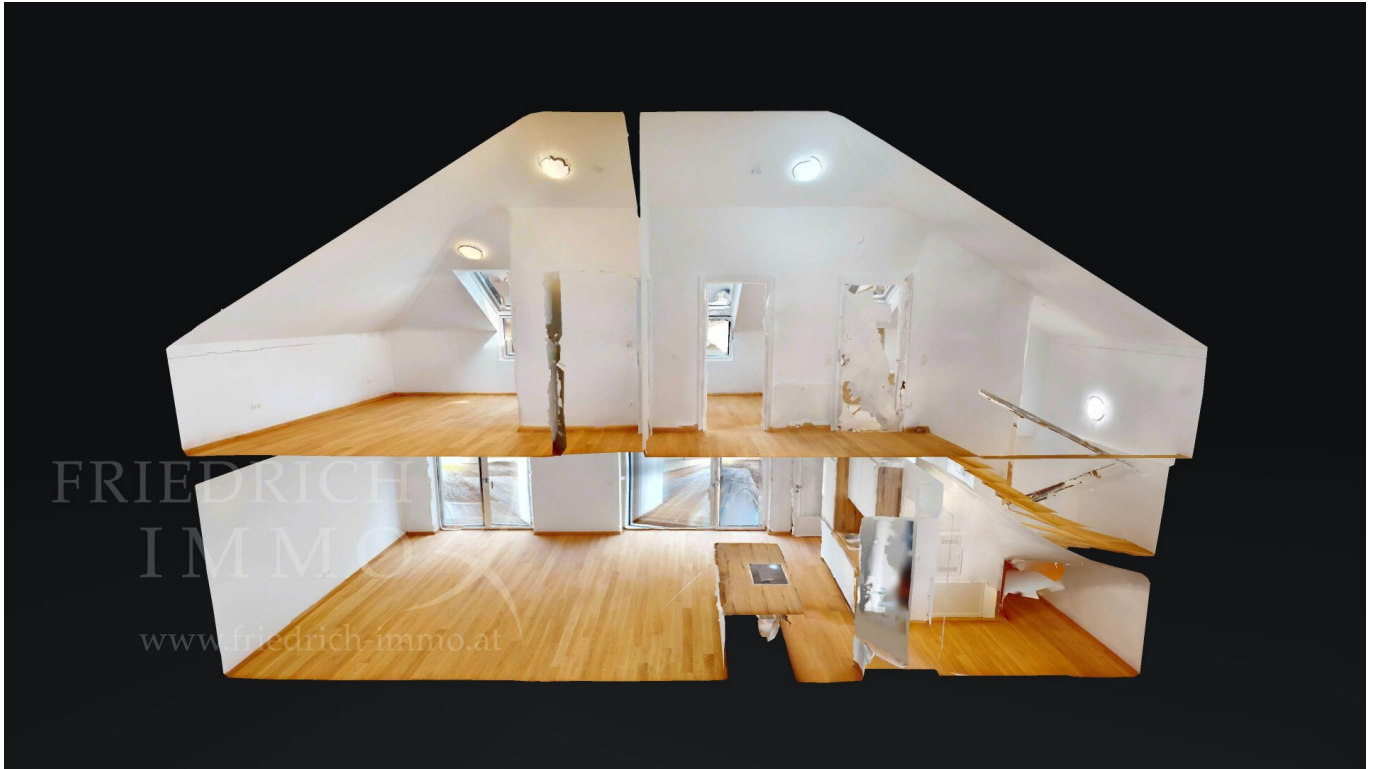








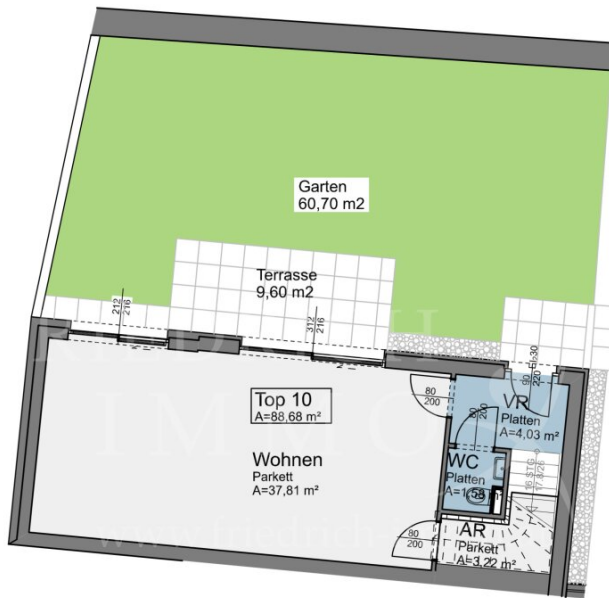




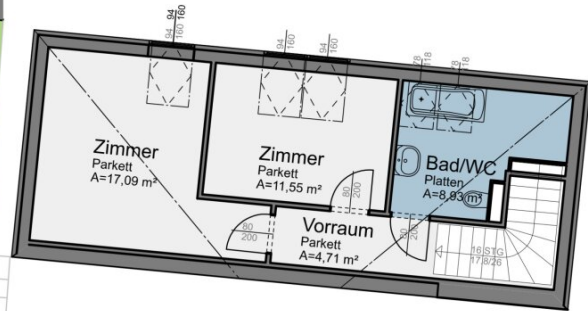
## Gartenhaus Erdgeschoß

redcon gmbh

Wollzeile 11/2. OG  
1010 Wien



## Gartenhaus 1. Obergeschoß



**TOP 10 : 88,68 m<sup>2</sup>**

Vorraum	4,03 m <sup>2</sup>
WC	1,58 m <sup>2</sup>
Wohnküche	37,81 m <sup>2</sup>
Bad/WC	8,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,55 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,09 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,22 m <sup>2</sup>
Garten	60,70 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,60 m <sup>2</sup>

# 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 m<sup>2</sup> erweitert – ideal für Familien und ein entscheidender Faktor für die langfristige Vermietbarkeit. Eine zusätzliche Terrasse von 9,60 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a. 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 m<sup>2</sup> | **Gew. Nutzfläche:** 97,92 m<sup>2</sup> | **€/m<sup>2</sup> 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 <1.000m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.750m  
Höhere Schule <4.500m

#### **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