Nachhaltiges Wohnen mit Terrasse und Garten – Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung für Anleger



Objektnummer: 33841

Eine Immobilie von Friedrich Immobilienmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Levasseurgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	69,28 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	13,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	447.292,00 €
Betriebskosten:	154,49 €
Heizkosten:	79,82 €
USt.:	30,83 €

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
































FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at

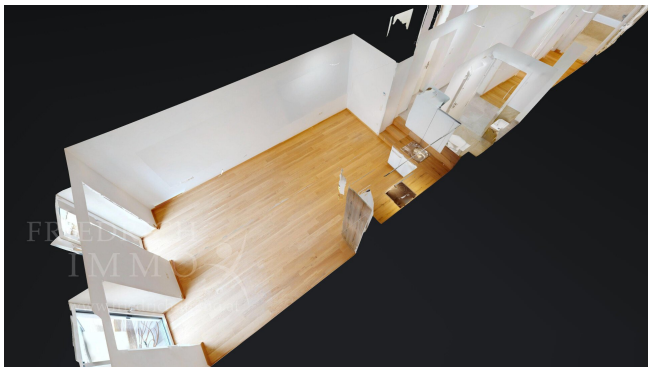

FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at

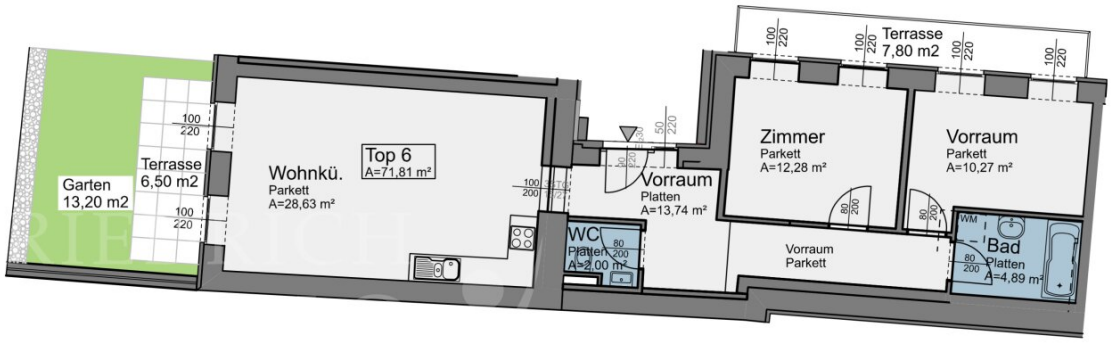

IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at




FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at

redcon gmbh
Wollzeile 11/2. OG
1010 Wien



TOP 6 : 71,84 m²

Vorraum	13,74 m²
WC	2,00 m²
Wohnküche	28,63 m²
Bad	4,89 m²
Zimmer	10,27 m²
Zimmer	12,31 m²
Terrasse	7,80 m²
Garten	13,20 m²
Terrasse	6,50 m²

Objektbeschreibung

Ihre Chance im Herzen von Atzgersdorf

Diese neuwertige Erdgeschosswohnung mit 69,28 m² Wohnfläche, Terrasse (14,30 m²) und eigenem Gartenanteil (13,20 m²) vereint modernes Wohnen mit nachhaltigem Komfort – und eignet sich als renditestarke Kapitalanlage.

Die Wohnung

Drei helle Zimmer und eine offene Wohnküche bieten ein durchdachtes Raumkonzept für Singles, Paare oder kleine Familien. Hochwertige Ausstattung ist selbstverständlich: geölter Eichenparkett, Feinsteinzeug in den Nassräumen, eine Markenküche inklusive Geräten sowie ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne. Über die Wohnräume gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse und in den privaten Garten – ein persönlicher Rückzugsort im Grünen, mitten in der Stadt.

Nachhaltigkeit, die sich rechnet

Das gesamte Gebäude wurde 2024 fertiggestellt und erfüllt höchste ökologische Standards: Drei Luftwärmepumpen mit Fußbodenheizung, eine PV-Anlage mit 13,2 kWp, Dreifachverglasung und Vollwärmeschutz sorgen für einen Heizwärmebedarf von nur 37 kWh/m²a. Das bedeutet minimale Betriebskosten und keine absehbaren Investitionen in Energietechnik für die nächsten 20 bis 25 Jahre – ein ESG-konformes Gebäude, das für kommende gesetzliche Anforderungen bestens gerüstet ist.

Für Anleger

Die Wohnung lässt sich auf Basis der aktuellen Marktmieten zu einer monatlichen Nettomiete von rund € 1.178 vermieten, was einer Nettorendite von ca. 3,16 % auf den Kaufpreis entspricht. Die übrigen neun Einheiten im Haus sind bereits langfristig auf zehn Jahre befristet vermietet – ein stabiles, erprobtes Mieterumfeld mit indexierten Mietverträgen. Für Anleger gilt ein attraktiver Nettokaufpreis von € 447.292 (zzgl. USt).

Die Lage

Im Zentrum von Atzgersdorf liegt alles in Gehweite: Supermärkte, Apotheke, Ärzte, Volksschule und Gymnasium. Die Buslinien 56A/B, 60A/B und 64A sowie die S-Bahn-Station Atzgersdorf (S2, S3, S4) sorgen für eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt. Autofahrer erreichen über die B13 rasch das gesamte Stadtgebiet.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – 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