Vermietete 2-Zimmer-Neubauwohnung in Atzgersdorf – ESG-konform, befristet vermietet



Objektnummer: 33842

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:	68,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	358.198,00 €
Betriebskosten:	153,65 €
Heizkosten:	55,00 €
USt.:	25,62 €

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





































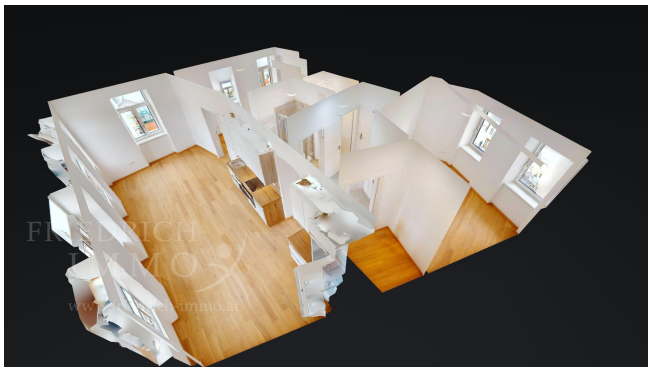







FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at






FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at

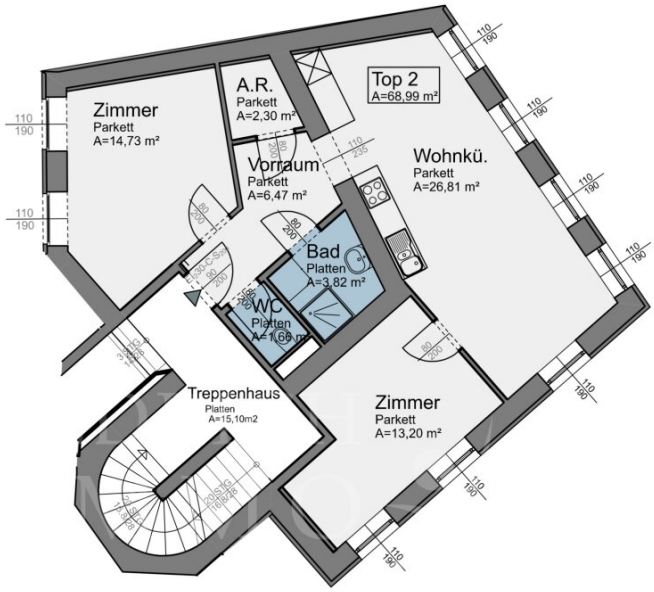

FRIEDRICH
IMMO


FRIEDRICH
IMMO


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at


FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at

redcon gmbh
Wollzeile 11/2. OG
1010 Wien



TOP 2 : 68,99 m²

Vorraum	6,47 m²
WC	1,60 m²
Wohnküche	26,81 m²
Bad	3,82 m²
Zimmer	13,20 m²
Zimmer	14,73 m²
Abstellraum	2,30 m²

Objektbeschreibung

Wohnqualität und Ausstattung

Die Wohnung empfängt mit einem einladenden Vorzimmer, das den Weg in alle weiteren Räume weist. Eine getrennte Toilette und ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum – Qualitäten, die Mieter in städtischen Wohnungen besonders schätzen. Die offene und einladende Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung: moderne Markenküche inklusive Geräten, geölter Eichenparkett und ein helles Ambiente schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Zwei separate Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer überzeugt mit Dusche, Waschbecken, Handtuchheizung sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe, Dreifachverglasung und Vollwärmeschutz sorgen für niedrige Betriebskosten – ein wesentlicher Vorteil für die langfristige Vermietbarkeit.

Die Anlage im Überblick

Das Gebäude wurde 2024 fertiggestellt und erfüllt höchste ökologische Standards: drei Luftwärmepumpen, eine PV-Anlage mit 13,2 kWp und ein Heizwärmebedarf von nur 37 kWh/m²a machen es ESG-konform und zukunftssicher. Für den Eigentümer bedeutet das: keine absehbaren Investitionen in Energietechnik für die nächsten 20 bis 25 Jahre.

Das Investment

Top 2 ist derzeit befristet vermietet bis 14. Juli 2034 – Sie übernehmen ein bestehendes, stabiles Mietverhältnis. Die aktuelle monatliche Nettomiete beträgt € 818,55 (€ 11,88/m²), ergänzt durch Betriebskosten und Heizkostenakonto, die direkt vom Mieter getragen werden. Die Brutto-Monatsvorschreibung liegt bei € 1.146,68. Auf den Nettokaufpreis von € 358.198 ergibt sich eine Rendite von rund 2,74 %. Die Miete ist indexiert mit einem Schwellwert von 3 bzw. 5 %, was eine kontinuierliche Anpassung an die Preisentwicklung sicherstellt.

Lage und Verkehrsanbindung

Im Zentrum von Atzgersdorf profitiert die Liegenschaft von einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Buslinien 56A/B, 60A/B und 64A sowie die S-Bahn-Station Atzgersdorf (S2, S3, S4) bieten direkte Wege ins Zentrum von Wien. Autofahrer schätzen die Nähe zur B13, die schnelle Wege in alle Richtungen ermöglicht.

Nahversorgung und Infrastruktur

Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken und medizinische Einrichtungen sind fußläufig

erreichbar. Für Familien stehen Volksschule und Gymnasium in der Nähe zur Verfügung – ein Standortvorteil, der die Nachfrage langfristig sichert.

Kaufpreis: € 394.000 (Eigennutzer) bzw. € 358.198 netto (Anleger) **Nutzfläche:** 68,90 m² | **Preis/m² gew.:** € 5.713

Diese Wohnung stellt eine attraktive Gelegenheit dar, in ein nachhaltiges, voll vermietetes Objekt mit langfristig gesichertem Ertrag zu investieren. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen 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