Vermietete 2-Zimmer-Anlegerwohnung mit Balkon im klimaneutralen Neubau – vermietet bis 2034



Objektnummer: 33843

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:	55,63 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	327.742,00 €
Betriebskosten:	124,05 €
Heizkosten:	47,11 €
USt.:	21,51 €

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

























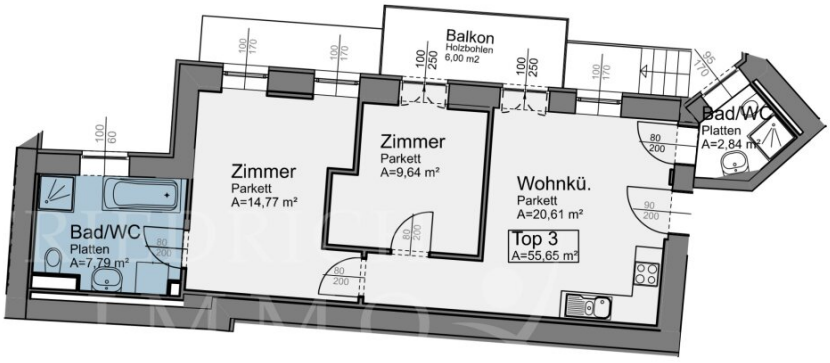







FRIEDRICH
IMMO
www.friedrich-immo.at

redcon gmbh
Wollzeile 11/2. OG
1010 Wien



TOP 3 : 55,65 m²

BAD/WC	2,84 m²
Wohnküche	20,61 m²
Bad/WC	7,79 m²
Zimmer	14,77 m²
Zimmer	9,64 m²

Objektbeschreibung

Wohnqualität und Ausstattung

Die attraktive Wohnung wird direkt über die offene Wohnküche betreten, die als Mittelpunkt des täglichen Lebens dient. Die Markenküche inklusive Geräten ist modern ausgestattet und bietet genügend Platz für kulinarische Entfaltung. Große Fenster mit Dreifachverglasung sorgen für angenehme Lichtdurchflutung und eine offene, einladende Atmosphäre. Geölter Eichenparkett und hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassräumen unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, die flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Eines der Zimmer hat direkten Zugang zu einem voll ausgestatteten Badezimmer mit Waschbecken, Handtuchheizung, Badewanne, Dusche, WC sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Ein weiteres Bad, zugänglich von der Wohnküche, ist funktional mit WC, Waschbecken und Dusche ausgestattet – eine Ausstattung, die die Vermietbarkeit deutlich erhöht.

Balkon

Ein besonderes Highlight ist der Balkon (6 m²), zu dem sowohl von einem der Zimmer als auch direkt von der Wohnküche Zugang besteht. Er erweitert den Wohnraum und ist ein klarer Pluspunkt für Mieter.

Die Anlage im Überblick

Das Gebäude wurde 2024 fertiggestellt und erfüllt höchste ökologische Standards: drei Luftwärmepumpen, eine PV-Anlage mit 13,2 kWp, Fußbodenheizung und Vollwärmeschutz ergeben einen Heizwärmebedarf von nur 37 kWh/m²a. Das ESG-konforme Gebäude ist klimaneutral – für den Eigentümer bedeutet das keine absehbaren Investitionen in Energietechnik für die nächsten 20 bis 25 Jahre.

Das Investment

Top 3 ist befristet vermietet bis 14. Juli 2034. Die aktuelle monatliche Nettomiete beträgt € 841,68 (€ 15,13/m²), ergänzt durch Betriebskosten und Heizkostenakonto, die direkt vom Mieter getragen werden. Die Brutto-Monatsvorschreibung liegt bei € 1.132,35. Auf den Nettokaufpreis von € 327.742 ergibt sich eine Rendite von rund 3,08 %. Die Miete ist indexiert mit einem Schwellwert von 3 bzw. 5 %, was eine kontinuierliche Anpassung an die Preisentwicklung sicherstellt.

Lage und Verkehrsanbindung

Die Buslinien 56A/B, 60A/B und 64A sowie die S-Bahn-Station Atzgersdorf (S2, S3, S4) ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Wiener Stadtzentrum. Autofahrer profitieren von der Nähe zur B13.

Nahversorgung und Infrastruktur

Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Volksschule und Gymnasium in der Nähe machen den Standort besonders familienfreundlich – ein Vorteil, der die Nachfrage langfristig sichert.

Kaufpreis: € 360.500 (Eigennutzer) bzw. € 327.742 netto (Anleger) **Nutzfläche:** 55,63 m² | **Gewichtete Nutzfläche:** 57,61 m² | **Preis/m² gew.:** € 6.257

Diese Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit, in ein nachhaltiges, 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