Vermietete 2-Zimmer-Maisonette mit Terrasse – Anlage im klimaneutralen Neubau, vermietet bis 2034



Objektnummer: 33845

Eine Immobilie von Friedrich Immobilienmanagement GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Levasseurgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	54,90 m²
Gesamtfläche:	63,59 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	384.562,00 €
Betriebskosten:	122,43 €
Heizkosten:	57,92 €
USt.:	24,05 €

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

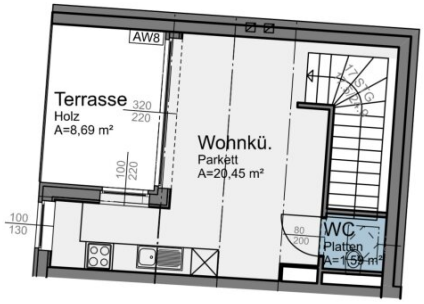


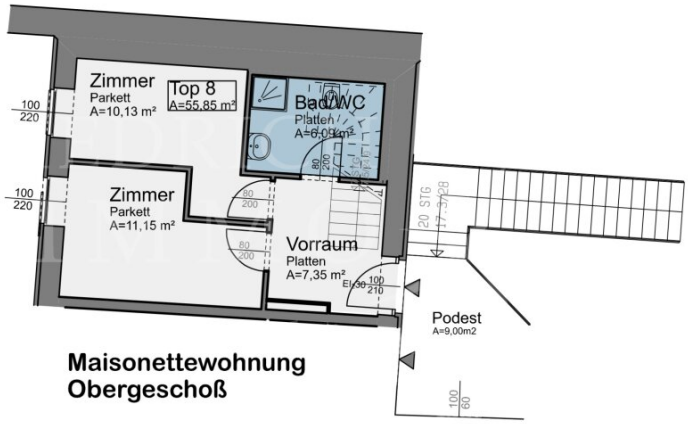




redcon gmbh
Wollzeile 11/2. OG
1010 Wien

Maisonettewohnung Dachgeschoß





Maisonettewohnung Obergeschoß

TOP 8 : 55,85 m²

Vorraum	7,35 m²
WC	1,59 m²
Wohnküche	20,45 m²
Bad	6,09 m²
Zimmer	10,13 m²
Zimmer	10,91 m²
Terrasse	8,69 m²

Objektbeschreibung

Die Wohnung

Auf der unteren Ebene empfängt ein einladendes Vorzimmer, das den Weg in zwei Schlafzimmer ebnet. Ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss deckt alle Anforderungen des Alltags ab.

Die obere Ebene gehört dem großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Markenküche, die über modernste Geräte verfügt und direkt auf die 8,69 m² große Terrasse führt. Hier erweitert sich der Wohnraum nach draußen – ein klarer Pluspunkt, der die Attraktivität für Mieter spürbar erhöht. Eine separate Gästetoilette auf dieser Etage rundet den durchdachten Grundriss ab.

Geölter Eichenparkett, hochwertiges Feinsteinzeug, Fußbodenheizung und Dreifachverglasung sorgen für denselben gehobenen Standard, der alle Einheiten im Haus auszeichnet. Die Wohnung ist über den Personenlift barrierefrei erreichbar.

Das Investment

Top 8 ist befristet vermietet bis 14. Juli 2034. Die monatliche Nettomiete beträgt € 1.004,06 – ein solider Quadratmeterpreis von € 18,29. Betriebskosten und Heizungsakonto werden direkt vom Mieter getragen, die Brutto-Monatsvorschreibung liegt bei € 1.324,63. Auf den Nettokaufpreis von € 384.562 ergibt sich eine Rendite von rund 3,13 %. Die Miete ist indexiert mit einem Schwellwert von 3 bzw. 5 %, sodass Ihr Ertrag mit der Preisentwicklung mitwächst.

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 sowie die Volksschule Atzgersdorf und das Gymnasium Maurer Lange Gasse liegen in unmittelbarer Nähe – ein Standortvorteil, der die Nachfrage am Mietmarkt langfristig sichert. Autofahrer erreichen über die B13 rasch das gesamte Stadtgebiet.

Kaufpreis: € 423.000 (Eigennutzer) bzw. € 384.562 netto (Anleger) **Nutzfläche:** 54,90 m² | **Gew. Nutzfläche:** 57,77 m² | **€/m² gew.:** € 7.319

Sichern Sie sich diese ertragsstarke Maisonette-Wohnung mit einer der höchsten Quadratmeterrenditen 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