

**Vermietetes Duplex-Penthouse als Anlage – 145 m<sup>2</sup>,  
Terrasse und Loggia im klimaneutralen Neubau**



**Objektnummer: 33844**

**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:	145,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,79
Kaufpreis:	908.676,00 €
Betriebskosten:	323,89 €
Heizkosten:	205,00 €
USt.:	72,87 €
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.







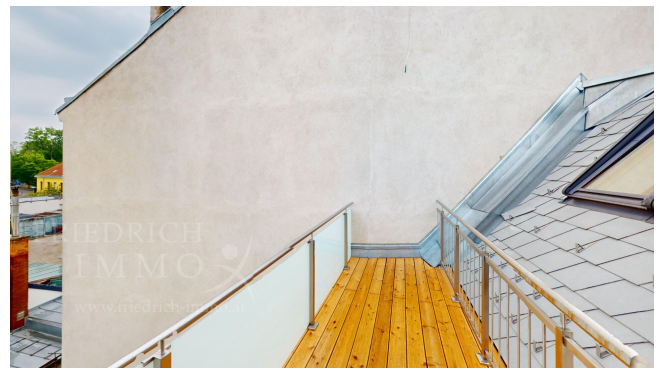






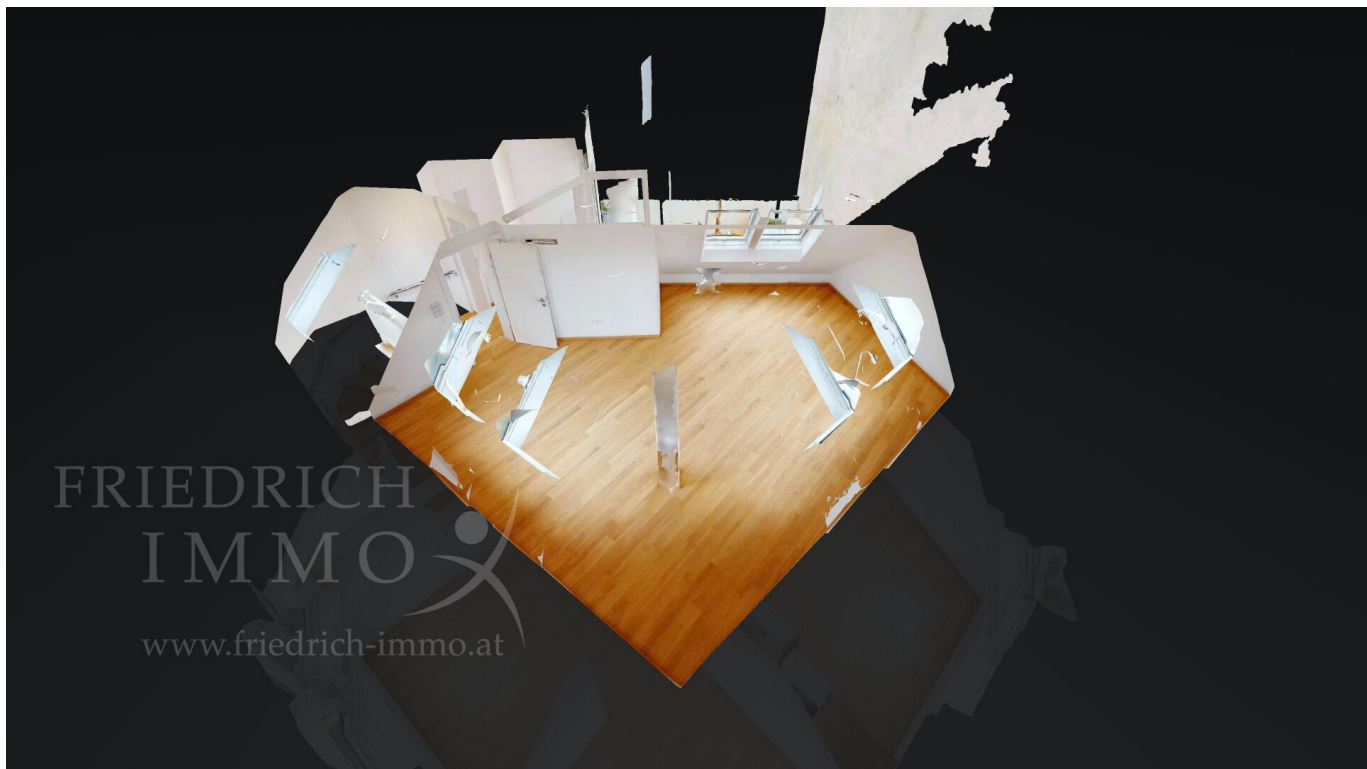






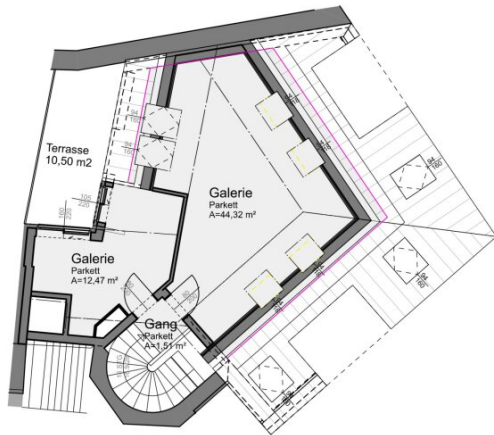






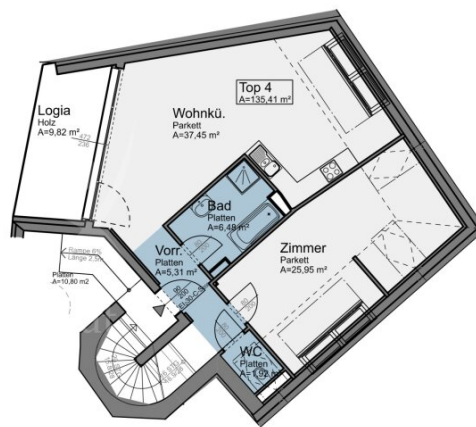






Maisonettewohnung  
 Galeriegeschoß

Maisonettewohnung  
 Dachgeschoß



TOP 4 : 146,44 m²

Vorraum	5,31 m²
WC	1,92 m²
Wohnküche	37,45 m²
Bad	6,48 m²
Zimmer	25,96 m²
Loggia	9,82 m²
Galerie	44,31 m²
Galerie	12,47 m²
Gang	1,51 m²
Terrasse	10,50 m²

# Objektbeschreibung

## Die Wohnung

Im unteren Stockwerk verbindet ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Markenküche den Übergang zur 10,50 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Daneben bieten ein separater Schlafbereich mit Schrankraum, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine getrennte Toilette viel Platz und Privatsphäre. Im Obergeschoss führt ein Vorraum zur Loggia und zu einem weiteren Raum, der als Schlafzimmer oder Home-Office genutzt wird. Geölter Eichenparkett, Feinsteinzeug, Fußbodenheizung und elektrischer Sonnenschutz gehören zur Standardausstattung. Das Penthouse ist über den Personenlift barrierefrei erreichbar.

## Das Investment

Top 4 ist befristet vermietet bis 31. August 2035. Die monatliche Nettomiete beträgt € 2.258 (zzgl. € 260 für Möbel & Inventar). Betriebskosten, Heizung, Warmwasser und ein A1-Internet-Pauschalé werden direkt vom Mieter getragen – die Brutto-Monatsvorschreibung liegt bei € 3.161,42. Auf den Nettokaufpreis von € 908.676 ergibt sich eine Rendite von rund 2,98 %. Die Miete ist indexiert (Schwellwert 3 bzw. 5 %).

## Gebäude und Nachhaltigkeit

Fertigstellung 2024. Drei Luftwärmepumpen, PV-Anlage mit 13,2 kWp, Dreifachverglasung, Vollwärmeschutz – HWB 37 kWh/m<sup>2</sup>a, klimaneutral, ESG-konform. Keine absehbaren Investitionen für den Eigentümer in den nächsten zwei Jahrzehnten.

## Lage

Zentrum von Atzgersdorf, fußläufig zu S-Bahn (S2, S3, S4), Buslinien (56A/B, 60A/B, 64A), Nahversorgung, Schulen und Ärzten. B13 für Autofahrer direkt erreichbar.

**Kaufpreis:** € 999.500 (Eigennutzer) bzw. € 908.676 netto (Anleger) **Nutzfläche:** 145,24 m<sup>2</sup> | **Gew. Nutzfläche:** 148,71 m<sup>2</sup> | **€/m<sup>2</sup> gew.:** € 6.720

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