

## **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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	13,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m <sup>2</sup> * 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

**Lisa Pedrolini**

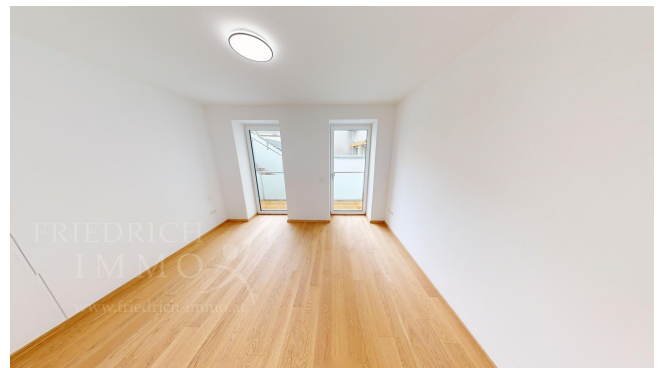
Friedrich Immobilienmanagement GmbH  
Stolzenthalergasse 24  
1080 Wien

T 0140280003030

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

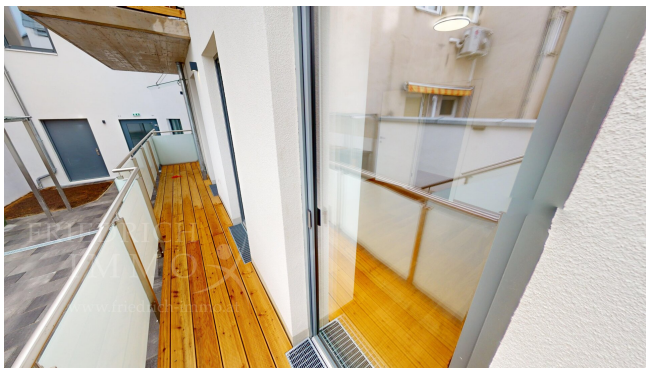






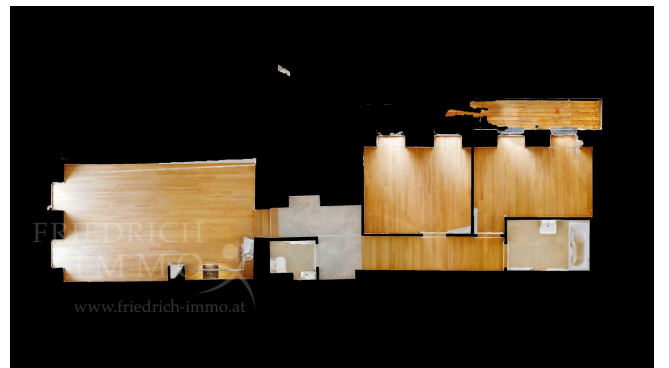
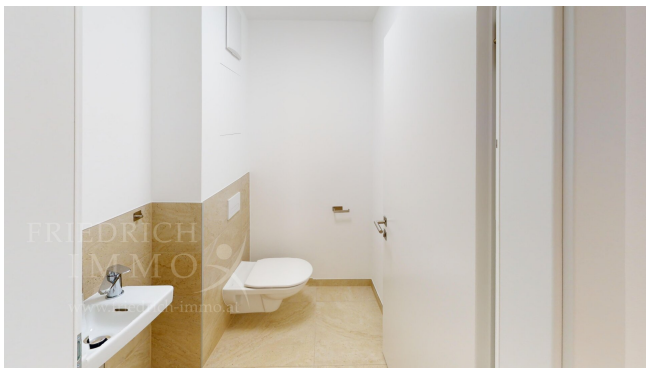


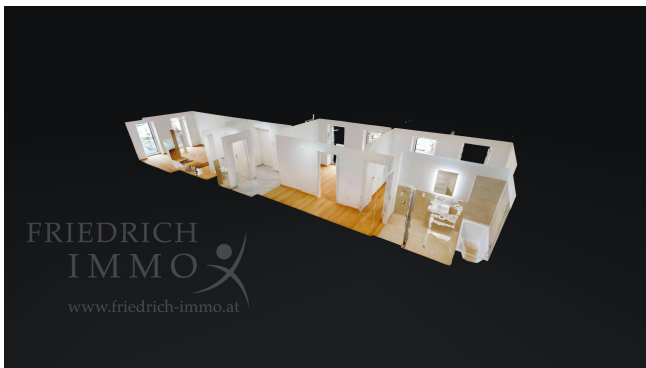


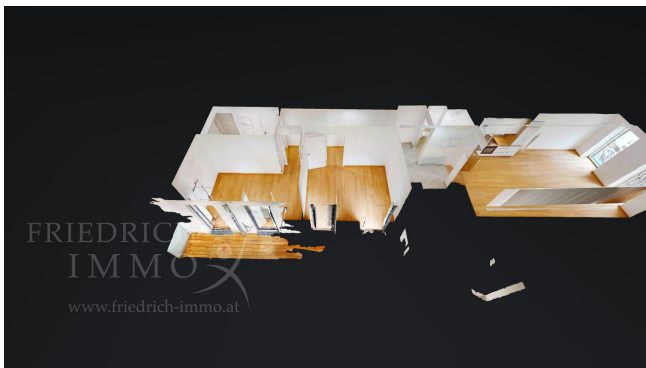


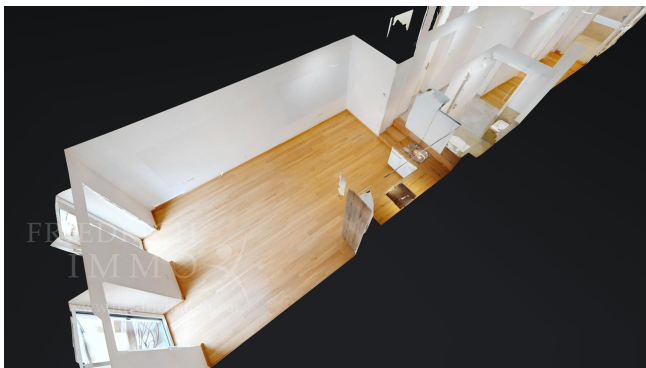






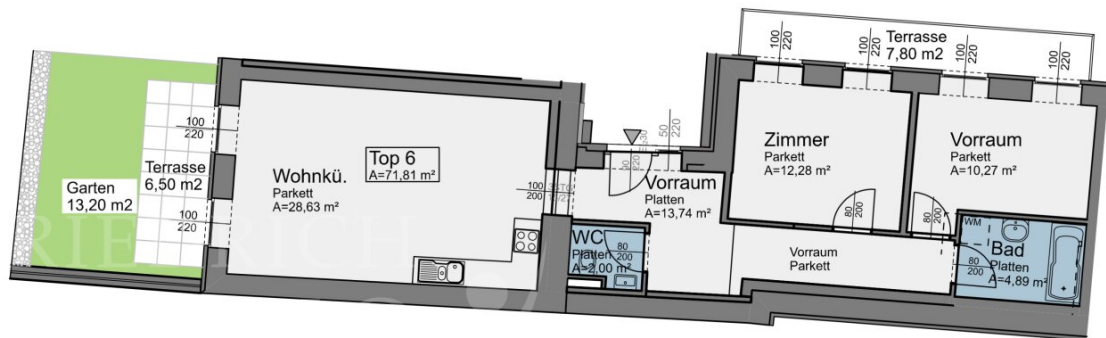






**redcon gmbh**

Wollzeile 11/2. OG  
1010 Wien



**TOP 6 : 71,84 m<sup>2</sup>**

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

# Objektbeschreibung

## Ihre Chance im Herzen von Atzgersdorf

Diese neuwertige Erdgeschosswohnung mit 69,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Terrasse (14,30 m<sup>2</sup>) und eigenem Gartenanteil (13,20 m<sup>2</sup>) 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/m<sup>2</sup>a. 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 <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