

**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 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	63,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,79
Kaufpreis:	384.562,00 €
Betriebskosten:	122,43 €
Heizkosten:	57,92 €
USt.:	24,05 €
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.







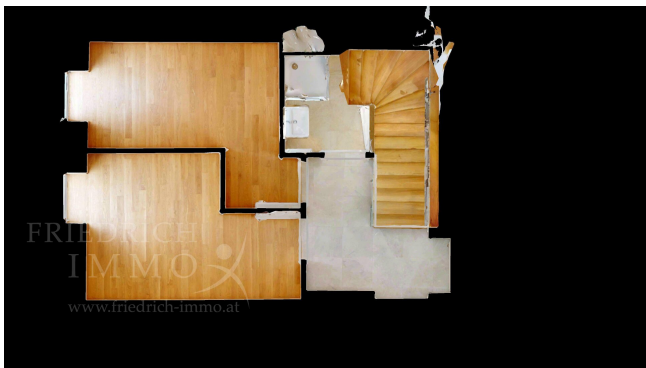








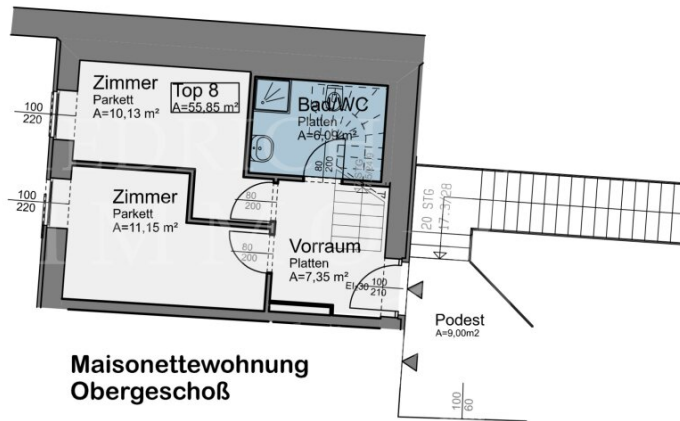
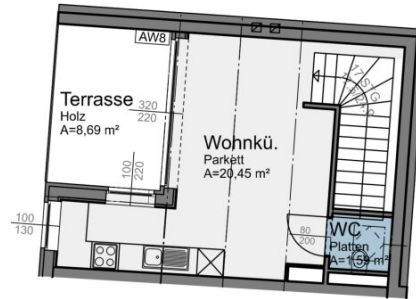




redcon gmbh

Wollzeile 11/2, OG  
1010 Wien

### Maisonettewohnung Dachgeschoß



### Maisonettewohnung Obergeschoß

**TOP 8 : 55,85 m<sup>2</sup>**

Vorraum	7,35 m <sup>2</sup>
WC	1,59 m <sup>2</sup>
Wohnküche	20,45 m <sup>2</sup>
Bad	6,09 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,13 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,91 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,69 m <sup>2</sup>

# 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a. 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 m<sup>2</sup> | **Gew. Nutzfläche:** 57,77 m<sup>2</sup> | **€/m<sup>2</sup> 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 <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