

*****Erstbezug in neu saniertem Wohnjuwel***in TOP Lage
des 16. BEZIRK*****



Konzept

Objektnummer: 2472/47
Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Nutzfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	268.000,00 €
Betriebskosten:	148,05 €
USt.:	14,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

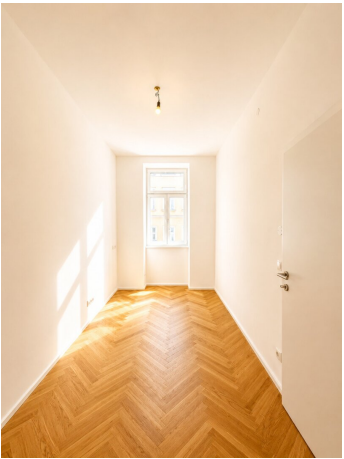
Ihr Ansprechpartner

David Plishtiev

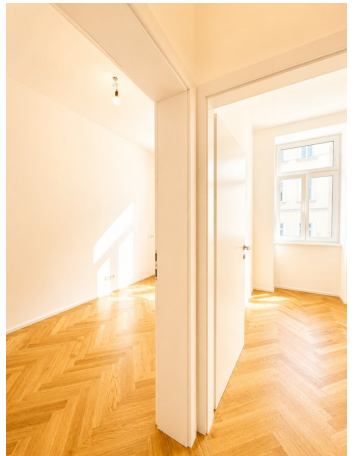
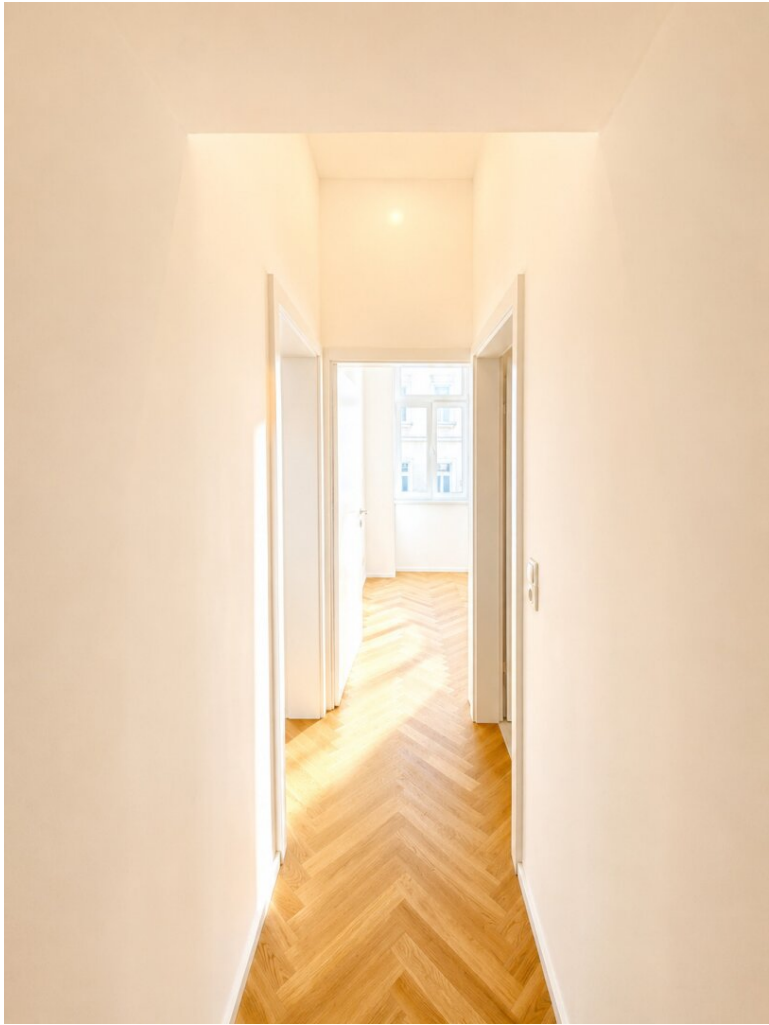
Levion Holding
Czerningasse 4
1020 Wien

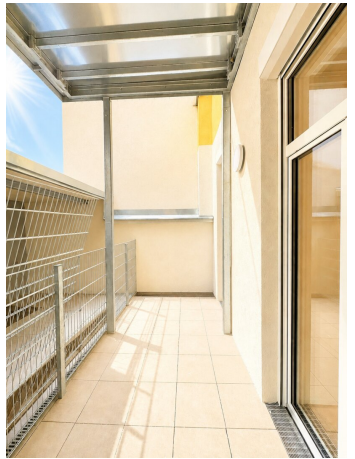
T +43 664 466 4776
H +43 664 466 4776

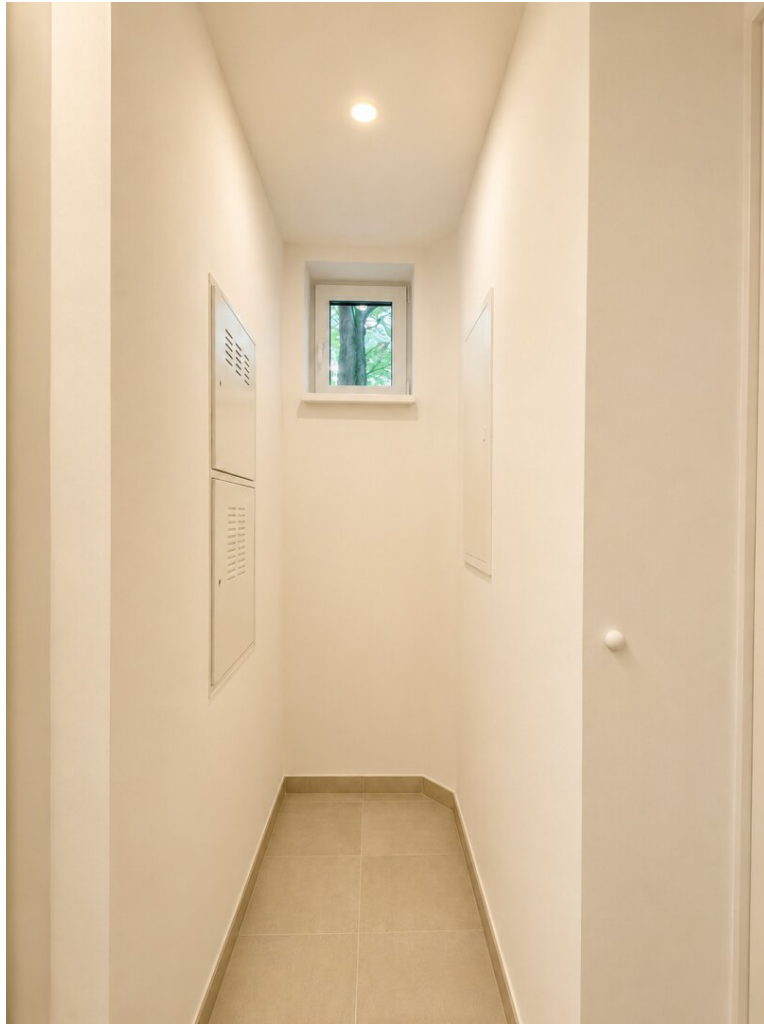
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



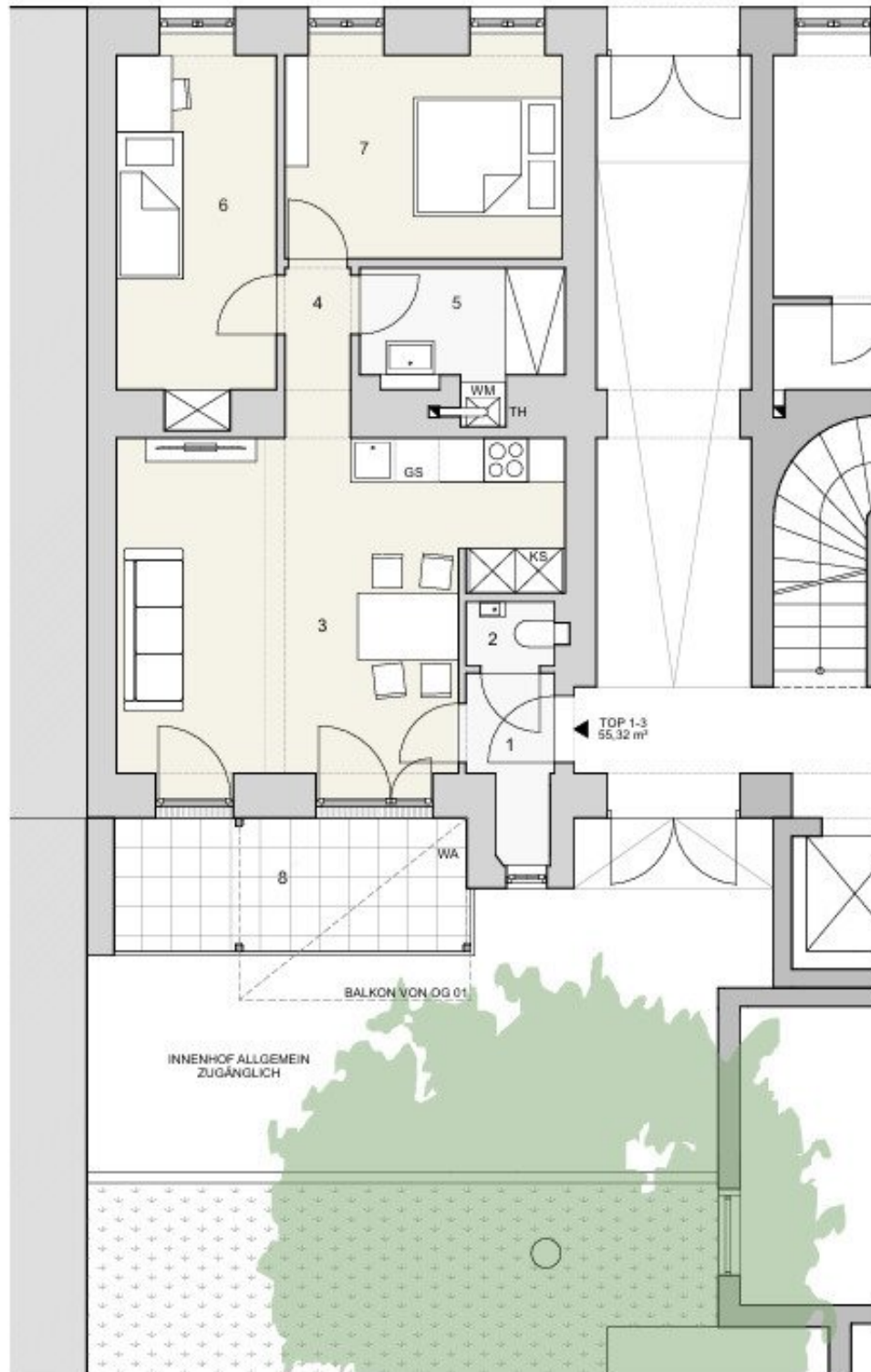












Objektbeschreibung

Stilvoll saniert. Bereit für den Erstbezug

Diese attraktive 3-Zimmer-Altbauwohnung mit 8 m² Terrasse befindet sich in einem gepflegten Gründerzeithaus in der Kirchstetterngasse im 16. Wiener Gemeindebezirk. Im Zuge einer umfassenden Generalsanierung wurde die Wohnung technisch und optisch auf einen modernen Wohnstandard gebracht und präsentiert sich nun als Erstbezug. Auf rund 54 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit drei separat begehbaren Zimmern, einem modernen Badezimmer mit großzügiger Walk-in-Dusche, einem separaten WC sowie einem praktischen Abstellraum. Hochwertiger Fischgrät-Eichenparkett, elegante Feinsteinzeugfliesen und die stilvolle Altbauarchitektur schaffen ein besonderes Wohnambiente. Ein weiteres Highlight ist die großzügige Terrasse, die zusätzlichen Freiraum im urbanen Umfeld bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Wohnung eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die eine sofort bezugsfertige Immobilie in einer gefragten Wiener Wohnlage suchen.

Ausstattung:

- Erstbezug nach Generalsanierung
- Hochwertiger Fischgrät-Eichenparkett
- Moderne Feinsteinzeugfliesen
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Großzügiger Terrasse

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 268.000,00 / Betriebskosten ca: 148,05 €

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Vertrauen. Unser Anspruch.

Bei der **LEVION Holding GmbH** stehen höchste Professionalität, persönliche Betreuung und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit im Mittelpunkt. Für uns sind unsere Kunden nicht nur Interessenten – sie sind unsere Partner auf dem Weg zur passenden Immobilie.

Vom ersten persönlichen Gespräch über die Besichtigung und Kaufentscheidung bis hin zum erfolgreichen Kaufabschluss begleiten wir Sie kompetent, transparent und zuverlässig durch den gesamten Prozess. Unser Anspruch ist es, Ihre Wünsche zu verstehen, Ihre Interessen zu vertreten und gemeinsam mit Ihnen den Weg zu Ihrer Traumimmobilie zu gehen.

Vertrauen Sie auf mich und mein Team der LEVION Holding GmbH – wir freuen uns darauf, Sie persönlich begleiten zu dürfen.

? Besichtigungen & Terminvereinbarung

Besichtigungen sind nach individueller Terminvereinbarung jederzeit möglich. Gerne nehmen wir uns persönlich Zeit, Ihnen die Immobilie ausführlich zu präsentieren und Ihre Fragen vor Ort zu beantworten.

? Terminvereinbarung über unsere Assistenz

? [066565428700](tel:066565428700)

LEVION Holding GmbH – persönlich. professionell. verlässlich.

Ihr persönlicher Immobilienexperte

? David Plishtiev

? Geschäftsführender Gesellschafter

? LEVION Holding GmbH

? [+43 664 466 4776](tel:+436644664776)

E-Mail: office@levion-immo.at

Rechtliche Hinweise

Gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz (MaklerG) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zwischen dem Immobilienmakler und dem vermittelten Dritten ein familiäres und/oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler bei diesem Vermittlungsgeschäft als Doppelmakler tätig ist und somit sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden kann.

Die entsprechenden Informations- und Aufklärungspflichten nach dem Maklergesetz (MaklerG) sowie – soweit anwendbar – nach § 30b Konsumentenschutzgesetz (KSchG) bleiben hiervon unberührt.

?? Sämtliche Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Änderungen, Druck- und Satzfehler sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

? Flächenangaben, Maße, Grundrisse, Darstellungen und Ausstattungsangaben sind unverbindlich und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap