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



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 m²
Nutzfläche:	64,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	268.000,00 €
Betriebskosten:	148,05 €
USt.:	14,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



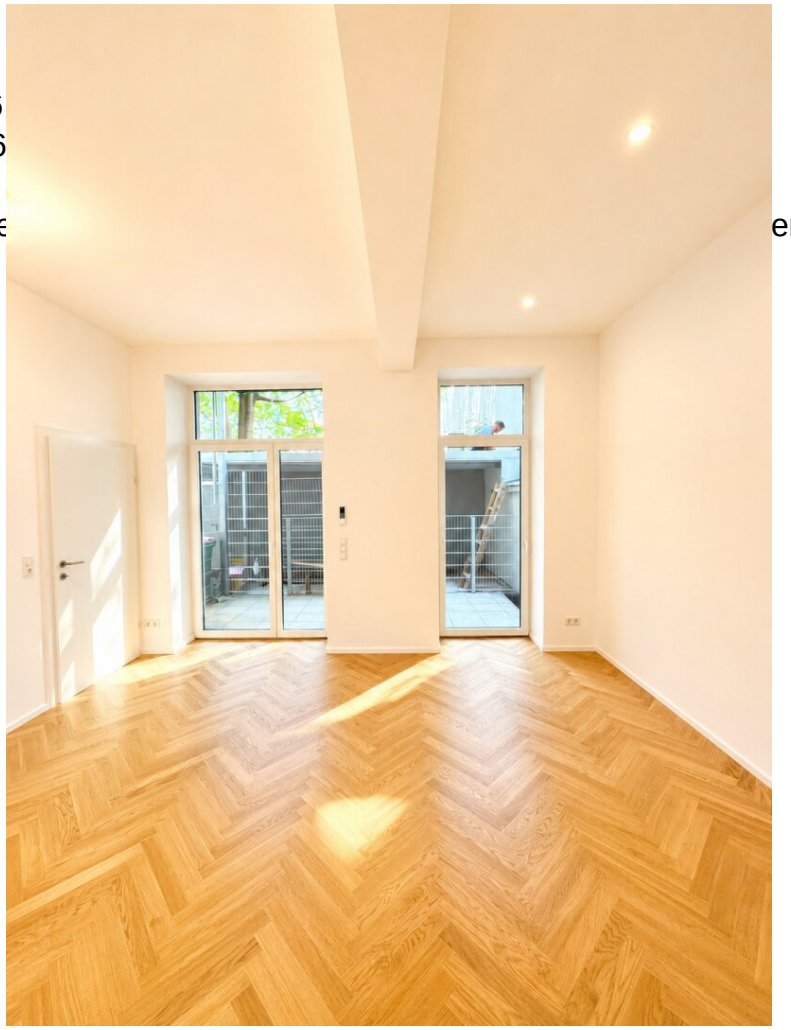
David Plishtiev

LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4

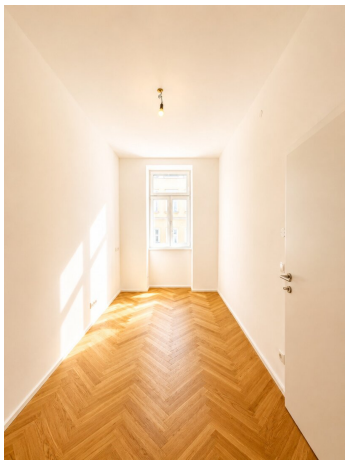
1020 Wien

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

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

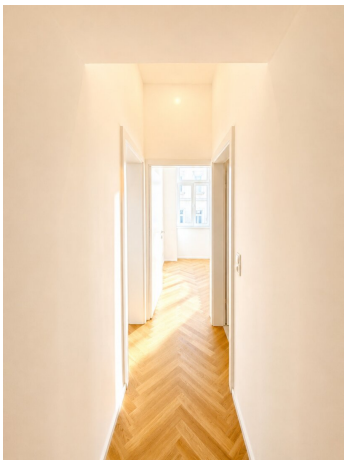




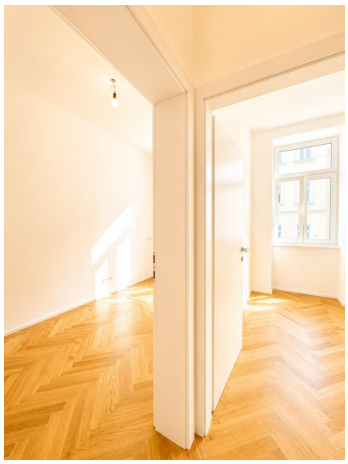






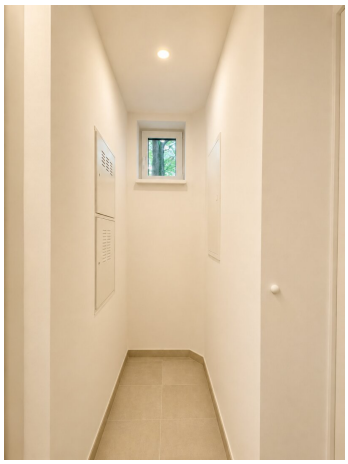






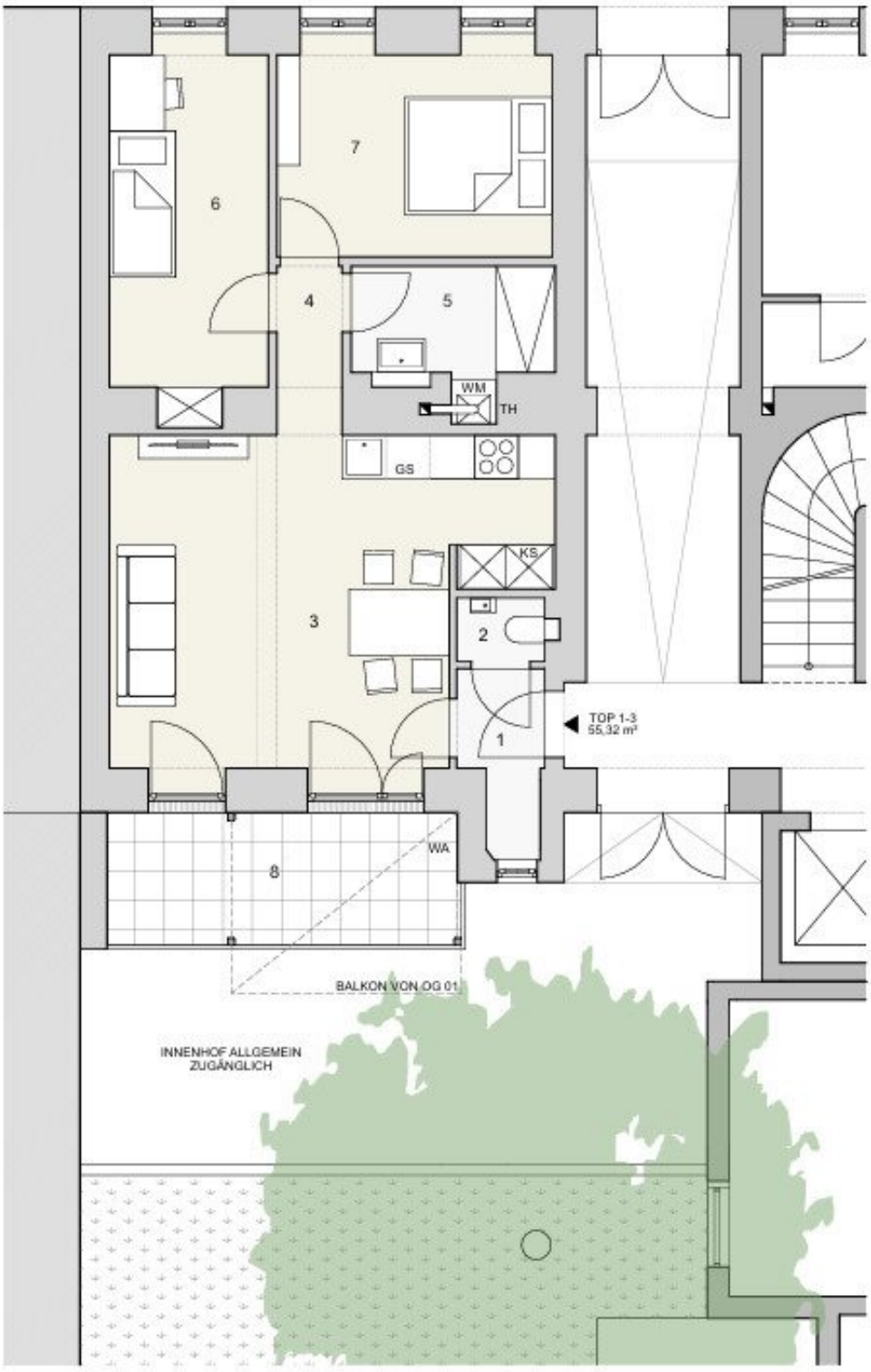











7
6
4
5
WM
TH
GS
KS
3
2
1
TOP 1-3
55,32 m²
8
WA
BALKON VON OG 01
INNENHOF ALLGEMEIN
ZUGÄNGLICH

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

LEVION Holding GmbH – persönlich. professionell. verlässlich.

Ihr persönlicher Immobilienexperte

? David Plishtiev

? Geschäftsführender Gesellschafter

? LEVION Holding GmbH

? +43 664 466 4776

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