

***** ALLIÉ 13 – Viennese Living / Exklusiver Erstbezug in Bestlage – stilvolles Wohnen im Herzen des 2. Bezirks *****



Objektnummer: 2472/50

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,91 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	548.000,00 €
Betriebskosten:	159,77 €
USt.:	15,98 €
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 Ihnen
Verfügung.

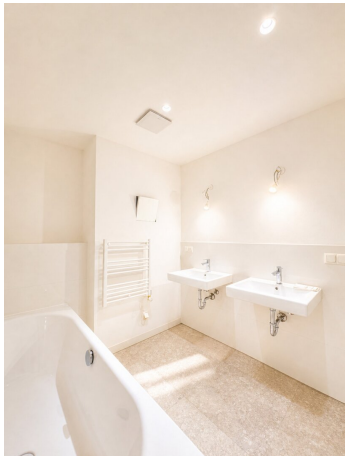


termin zur

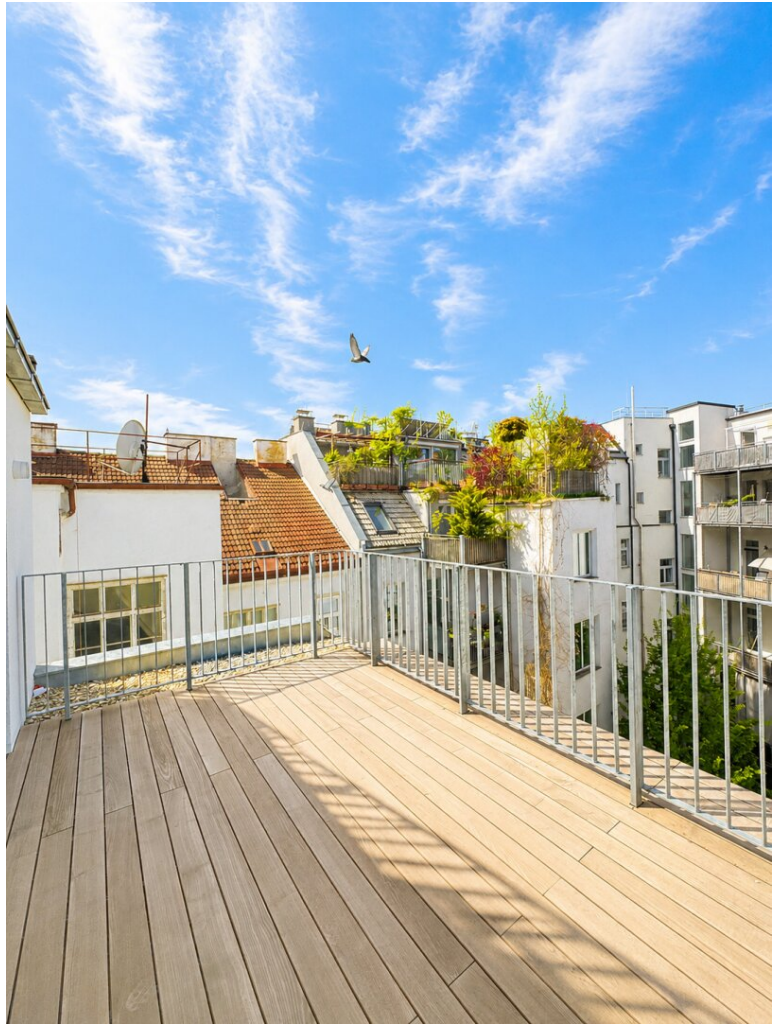


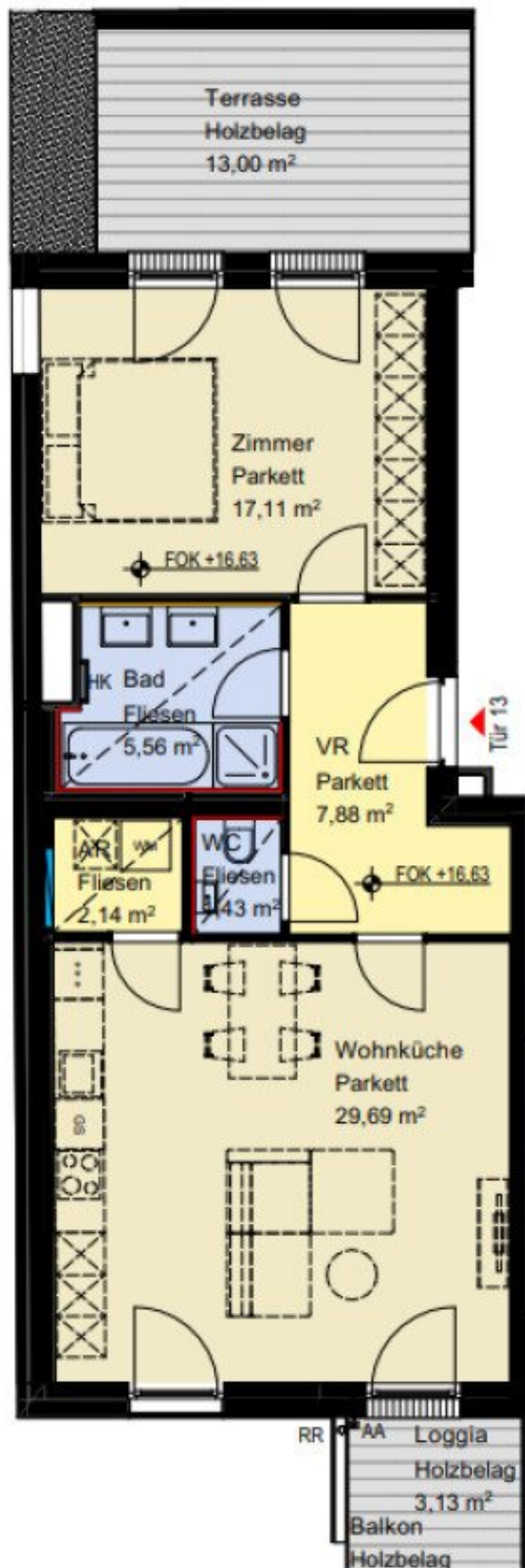
LEVION HOLDING						L – LEISTUNG E – EXPERTISE V – VERTRAUEN
PREISLISTE						HER UNVERBUNDEN PARTNER
EXKLUSIVE WOHNQUALITÄT IN BESTER LAGE						
EBENE	TOP	ZIMMER	WOHNFLÄCHE m ²	FREIFLÄCHE m ²	KAUFPREIS €	
1. OG	2	2	65,61	5,99 L	€ 499.000	
1. OG	3	2	56,32	6,69 L	€ 449.000	
2. OG	5	2	65,18	6,07 L	€ 528.000	
2. OG	6	2	56,95	3,79 T + 7,03 L	€ 479.000	
2. OG	7	3	88,60	5,49 T + 2,99 L	€ 699.000	
3. OG	8	4	103,88	10,69 T + 5,5 L	€ 879.000	
3. OG	9	3	126,79	10,61 T + 3,42 B	€ 679.000	
4. OG	11	3	109,09	3,64 T + 7,07 L	€ 799.000	
5. OG	13	2	63,01	13,00 T + 3,13 L + 1,83 B	€ 548.000	
7. OG	16	4	114,54	11,49 T	€ 1.050.000	
						T ... Terrasse B ... Balkon L ... Loggia
LEVION HOLDING ALLIERTENSTRASSE, 1020 WIEN						L











Objektbeschreibung

Exklusiver Erstbezug mit großzügigen Freiflächen in 1020 Wien

In attraktiver Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese hochwertig ausgestattete Wohnung im Erstbezug zum Verkauf. Die ca. 64 m² große Wohnung befindet sich in einem generalsanierten, barrierefreien Altbau in der Alliiertenstraße und überzeugt durch modernen Wohnkomfort, absolute Ruhelage sowie außergewöhnlich großzügige Außenflächen mit Terrasse, Loggia und Balkon.

Hochwertiger Wohnkomfort und durchdachte Raumaufteilung - Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der in die modern gestalteten Räumlichkeiten führt.

Der Wohnbereich bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertige Parkettböden und die durchdachte Raumgestaltung unterstreichen das elegante Wohnambiente. Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenflächen: Die ca. 13 m² große Terrasse, die ca. 13 m² große Loggia sowie der ca. 2 m² große Balkon bieten insgesamt rund 28 m² privaten Freiraum und laden zum Entspannen ein. Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über ein komfortables Doppelwaschbecken sowie hochwertige Sanitärausstattung. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumangebot.

Moderne Ausstattung

Eine moderne Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien sowie individuell regulierbare Raumthermostate in jedem Zimmer sorgen für hohen Wohnkomfort. Eine Sicherheitstür und eine Videogegensprechanlage bieten zusätzliche Sicherheit. Ein Starkstromanschluss sowie ein A1-Glasfaseranschluss runden die hochwertige Ausstattung ab. Die Wohnung ist bereits für den Einbau einer Klimaanlage vorbereitet, die auf Wunsch gegen Aufpreis installiert werden kann.

Das generalsanierte Gebäude verfügt zudem über einen barrierefreien Zugang, einen Personenaufzug, zwei Fahrradräume sowie Steckdosen zum Laden von Elektrorollern.

Die Wohnung ist sofort beziehbar und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageimmobilie.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 63,91 m²
- Terrasse: ca. 13,00 m²
- Loggia: ca. 13,30 m²
- Balkon: ca. 1,61 m²
- Zustand: Erstbezug

Perfekte Lage

im modernen Nordbahnhofviertel Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks – einem der gefragtesten Wohngebiete Wiens. Das moderne Nordbahnhofviertel vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität, zahlreichen Grünflächen und hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich: Supermärkte und Nahversorger Bäckereien und Cafés Restaurants und Freizeitmöglichkeiten Schulen und Kindergärten Ärzte und Apotheken Grün- und Erholungsflächen Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Straßenbahn in ca. 100 m Bus in ca. 75 m U-Bahn in ca. 850 m Bahnhof Praterstern in unmittelbarer Nähe Damit sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch sämtliche Bezirke schnell und bequem erreichbar.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 548.000,00 / Betriebskosten ca: 175,75 €

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

? +43 665 654 28700

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

?? 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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap