

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



Objektnummer: 2472/45

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,88 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	878.900,00 €
Betriebskosten:	259,70 €
USt.:	25,97 €
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



PREISLISTE

EXKLUSIVE WOHNQUALITÄT IN BESTER LAGE.

EBENE	TOP	ZIMMER	WOHNFLÄCHE m²	FREIFLÄCHE m²	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	63,91	13,00 T + 3,13 L + 1,61 B	€ 548.000
7. OG	16	4	114,54	11,49 T	€ 1.050.000

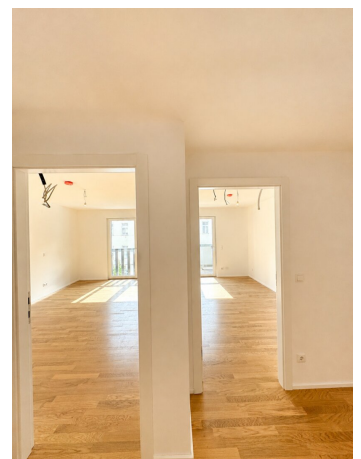
T ... Terrasse

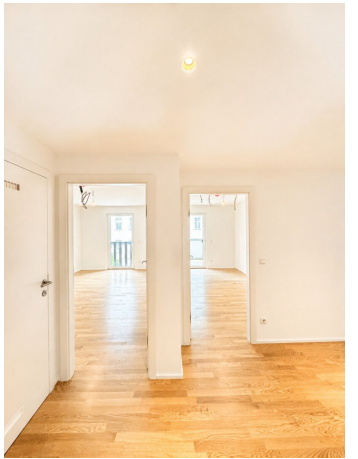
B ... Balkon

L ... Loggia

LEVION HOLDING
ALLIIERTENSTRASSE, 1020 WIEN

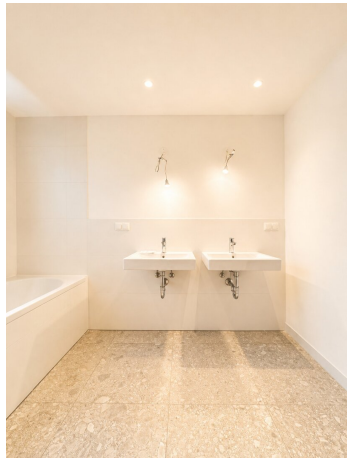
L

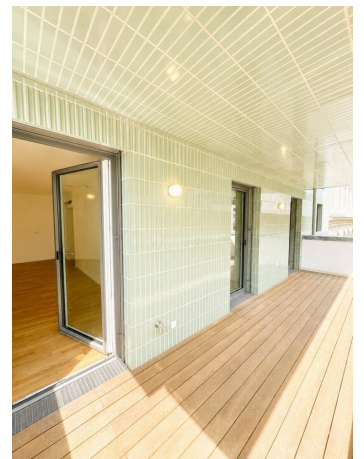


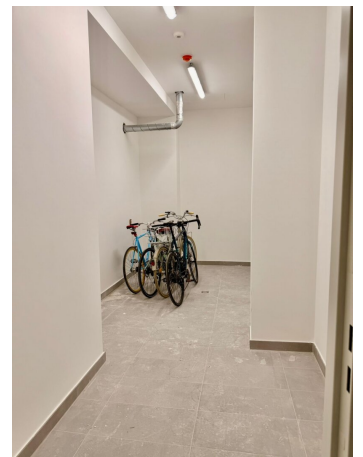
















Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Balkon – Erstbezug in 1020 Wien

In attraktiver Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Erstbezug zum Verkauf. Die Wohnung in der Alliiertenstraße verfügt über ca. 104 m² Wohnfläche und befindet sich in der 3. Etage. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Drei separate Zimmer bieten ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein Abstellraum ergänzen die praktische Raumaufteilung. Besonders attraktiv sind die privaten Außenflächen mit einer ca. 10,65 m² großen Terrasse und einem ca. 5,50 m² großen Balkon. Fußbodenheizung, Klimaanlage, Parkett- und Fliesenböden sowie ein Personenaufzug sorgen für modernen Wohnkomfort. Die Wohnung befindet sich im Erstbezugszustand und ist sofort beziehbar.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 103,88 m²
- Zimmer: 4
- Etage: 3
- WCs: 1, separat
- Abstellräume: 1
- Zustand: Erstbezug
- Beziehbar: sofort

Perfekte Lage

im modernen Nordbahnviertel Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks – einem der gefragtesten Wohngebiete Wiens. Das moderne Nordbahnviertel 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: € 878.900,00/ Betriebskosten ca: 285,67 € €

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

? +43 664

LEVION Holding GmbH – persönlich. professionell. verlässlich.

Ihr persönlicher Immobilienexperte

? David Plishtiev

? Geschäftsführender Gesellschafter

? LEVION Holding GmbH

? +43 664 466 4776

?? E-Mail:

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