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



Konzept

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

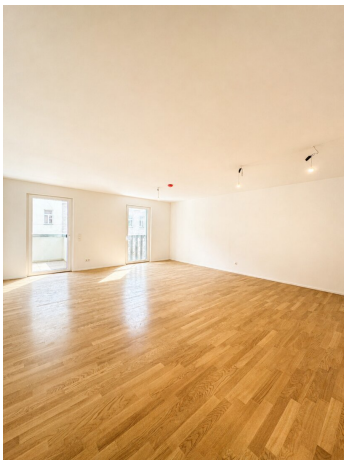
1020 Wien

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

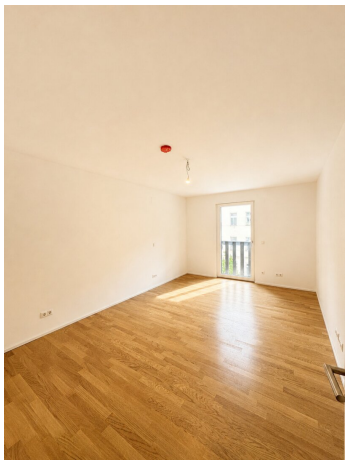
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

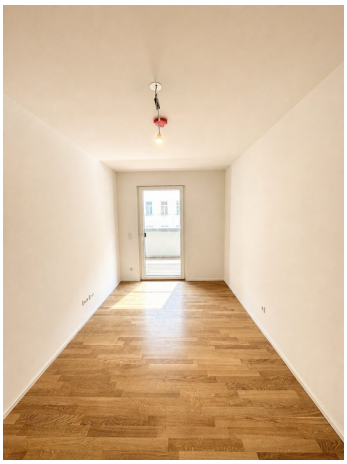






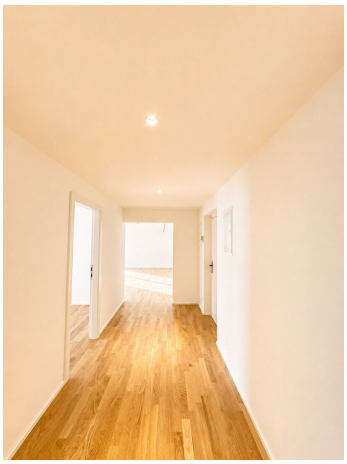
















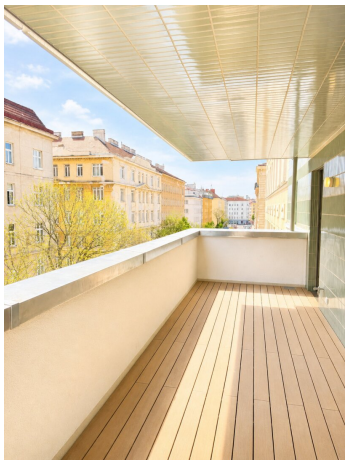












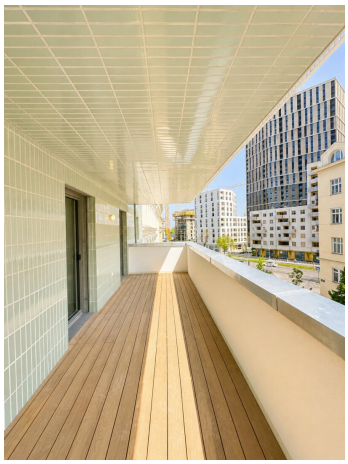















WC
Fliesen
1,94 m²
Bad
Fliesen
7,66 m²
IK
Tür 8
Gang
Parkett
6,15 m²
AR
Fliesen
1,87 m²
WM
GS
Küche
Parkett
10,50 m²
VR
Parkett
7,55 m²
FOK +10,86
Zimmer
Parkett
11,68 m²
Zimmer
Parkett
11,69 m²
Zimmer
Parkett
17,89 m²
Wohnzimmer
Parkett
26,95 m²
AA
Terrasse
Holzbelag
10,69 m²
Balkon
Holzbelag
5,50 m²

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

? +43 665 65428700

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 <500m
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