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



Konzept

Objektnummer: 2472/44

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	698.500,00 €
Betriebskosten:	221,50 €
USt.:	22,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

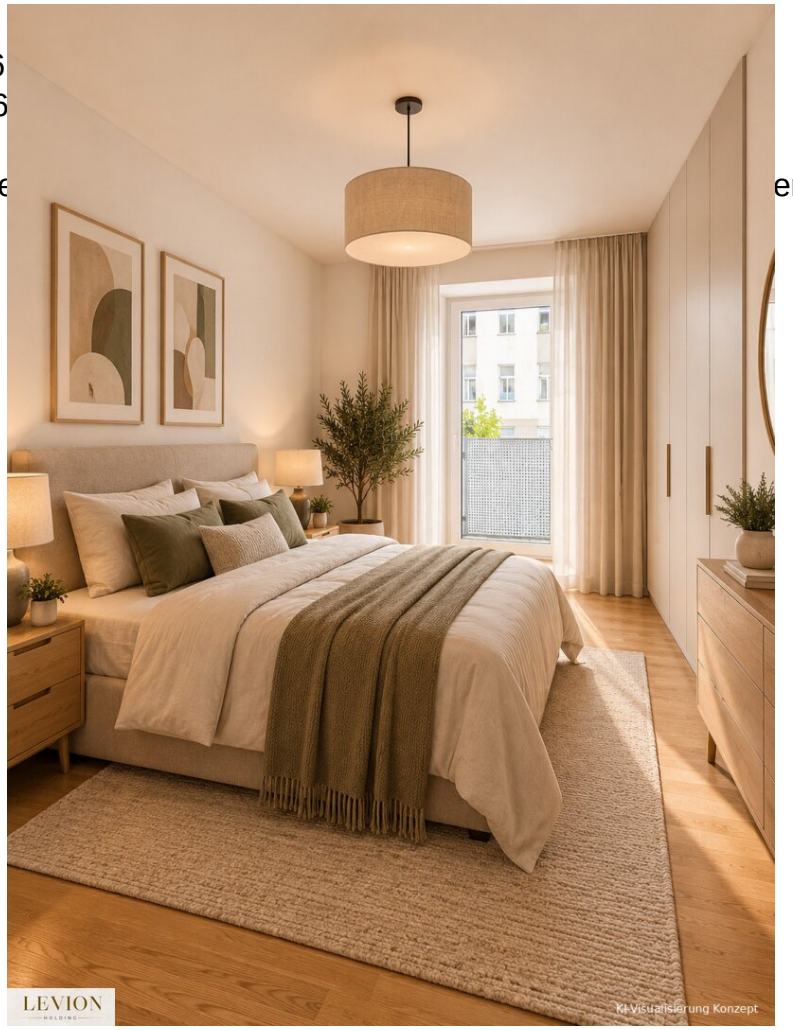


David Plishtiev

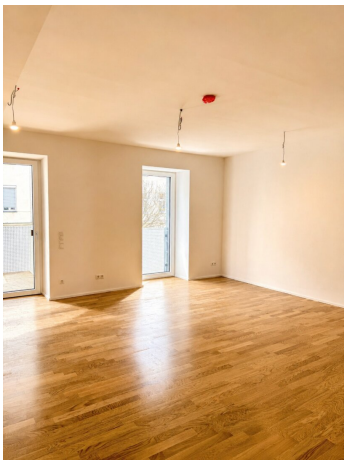
LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

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

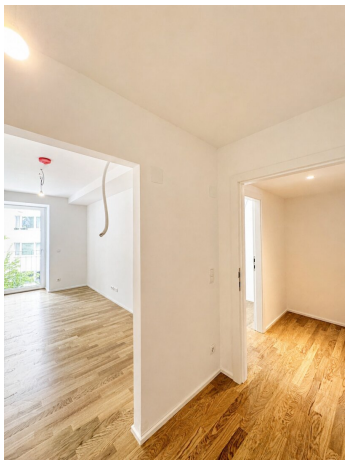
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.











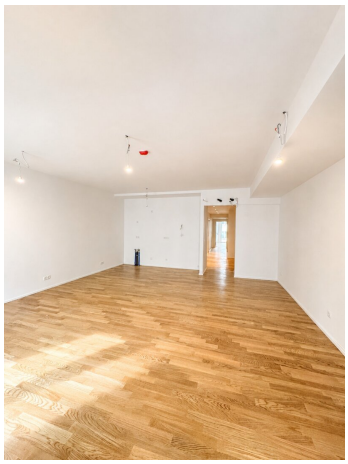


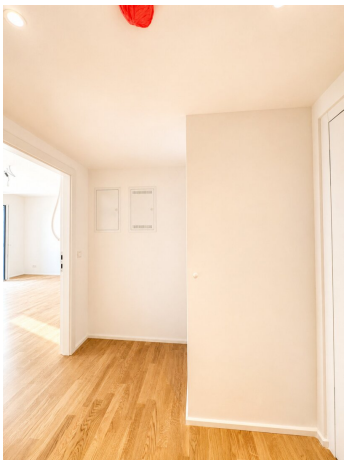






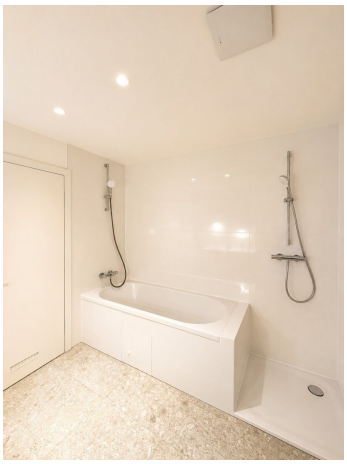

TOP 6



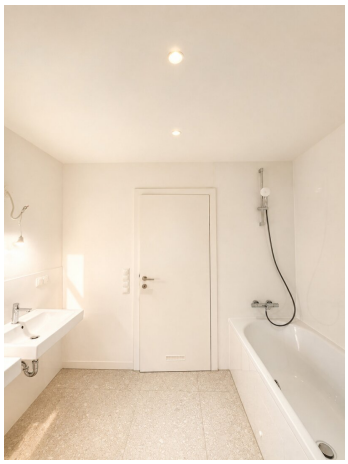


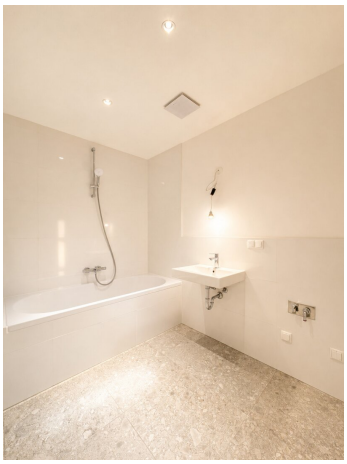








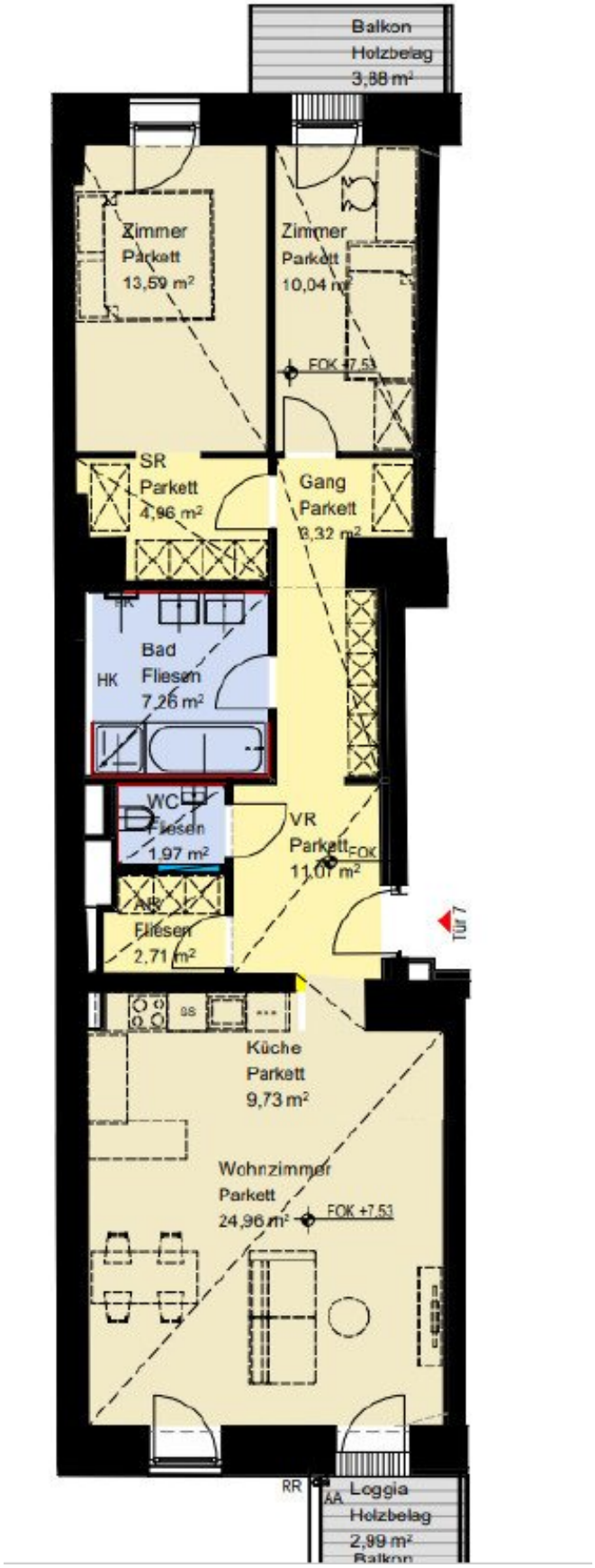











Balkon
Holzbelag
3,88 m²
Zimmer
Parkett
13,59 m²
Zimmer
Parkett
10,04 m²
FOK +7,53
SR
Parkett
4,96 m²
Gang
Parkett
8,32 m²
HK
Bad
Fliesen
7,26 m²
HK
WC
Fliesen
1,97 m²
VR
Parkett
11,01 m²
FOK
AR
Fliesen
2,71 m²
Tür 7
Küche
Parkett
9,73 m²
Wohnzimmer
Parkett
24,96 m²
FOK +7,53
RR
AA
Loggia
Holzbelag
2,99 m²
Balkon

Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & zwei Balkonen – exklusiver Erstbezug in 1020 Wien

In attraktiver Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese großzügige und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug zum Verkauf. Die ca. 89 m² große Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines generalsanierten, barrierefreien Altbaus in der Alliiertenstraße und überzeugt durch modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung sowie attraktive Außenflächen mit einer Loggia und zwei Balkonen.

Hochwertiger Wohnkomfort und durchdachte Raumaufteilung - Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, der in die großzügig gestalteten Räumlichkeiten führt. Das Herzstück bildet der ca. 25 m² große Wohnbereich mit angrenzender, ca. 10 m² großer Küche. Gemeinsam schaffen sie einen großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereich mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Die ca. 3 m² große Loggia sowie die beiden Balkone mit einer Gesamtfläche von ca. 5 m² bieten zusätzlichen privaten Freiraum und laden zum Entspannen ein. Die Wohnung verfügt über zwei separate Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die flexible Raumaufteilung eignet sich ideal für Paare und Familien. Das großzügige Badezimmer mit ca. 7 m² ist mit einer Badewanne, einem komfortablen Doppelwaschbecken sowie hochwertiger Sanitärausstattung ausgestattet. Ein separates WC, ein praktischer Schrankraum mit ca. 5 m² sowie ein zusätzlicher Flur mit ca. 3 m² ergänzen das durchdachte Raumangebot. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden unterstreichen das moderne Wohnambiente.

Moderne Ausstattung

Eine moderne Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe, 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.

Eckdaten der Wohnung

- Zustand: Erstbezug
- Wohnfläche: ca. 88,60 m²
- Zimmer: 3
- Etage: 2. Etage
- Heizung: Fußbodenheizung
- Befeuerung: Luftwärmepumpe
- Belüftung: Klimaanlage
- Lift: Personenaufzug

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: € 698.500,00/ Betriebskosten ca: 221,50 €

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