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



Objektnummer: 2472/41

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,32 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	449.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.972,30 €
Betriebskosten:	140,80 €
USt.:	14,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

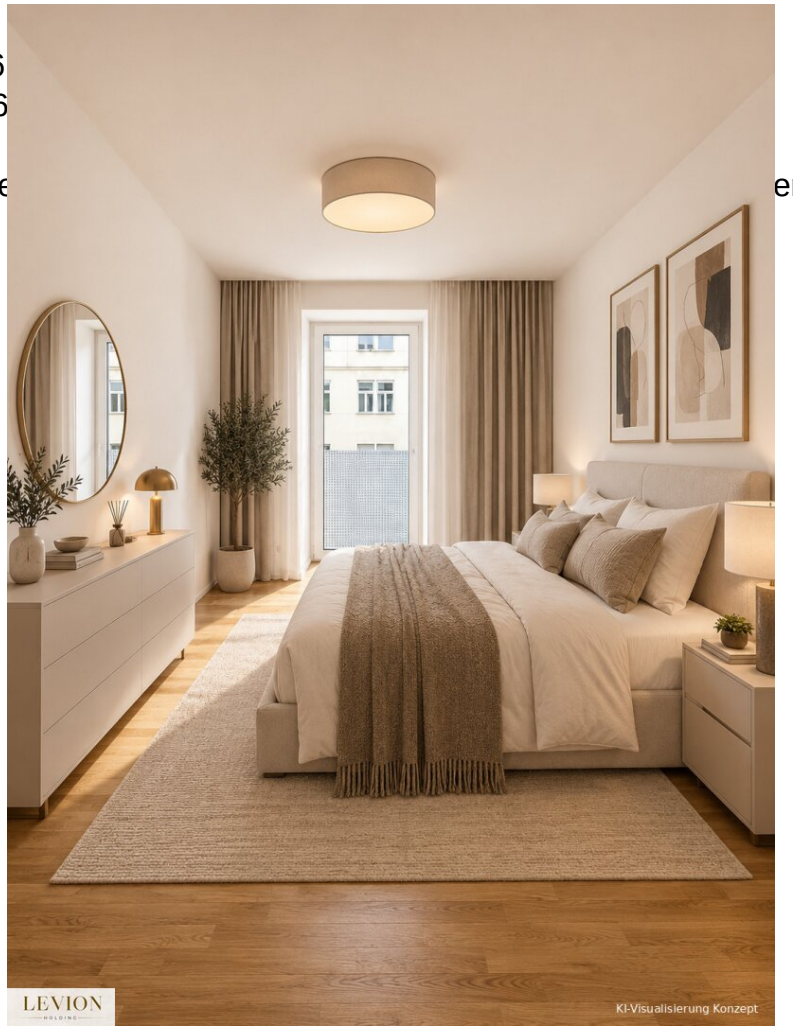


David Plishtiev

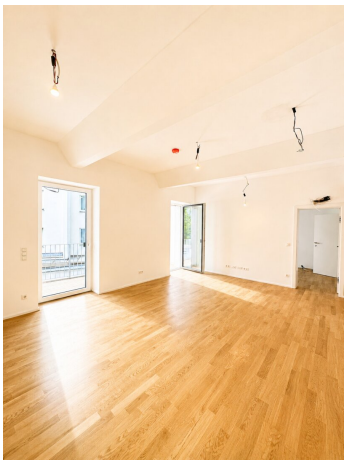
LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

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

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





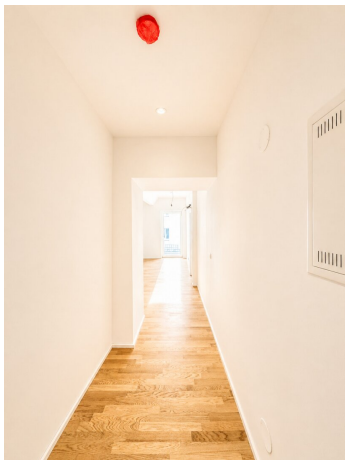


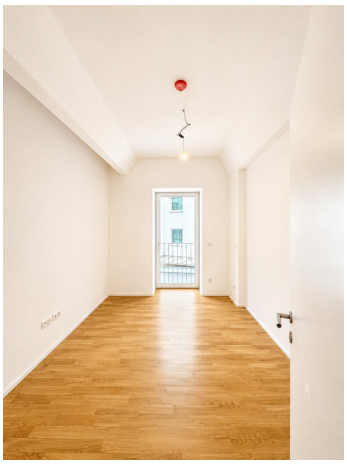




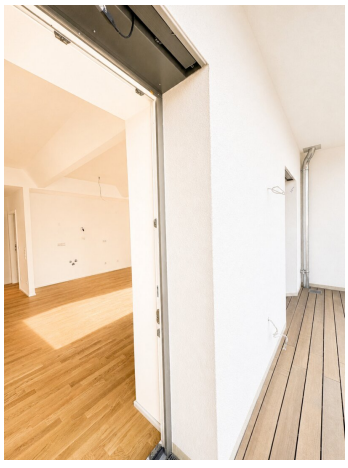


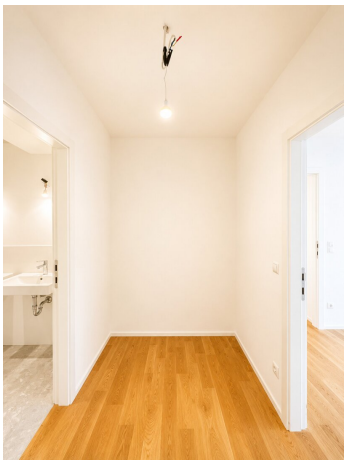




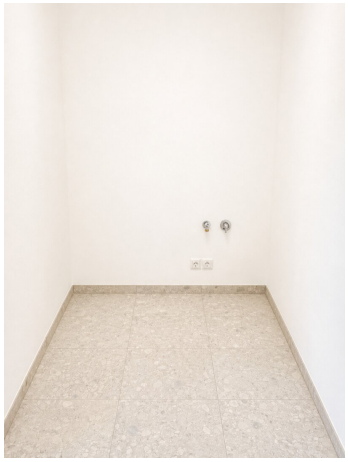












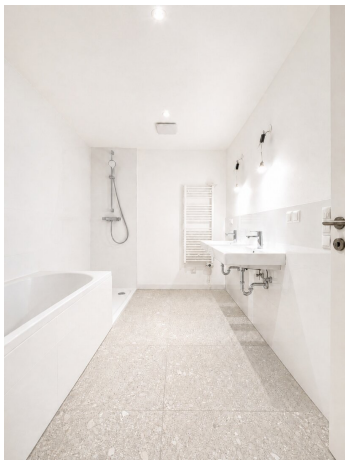






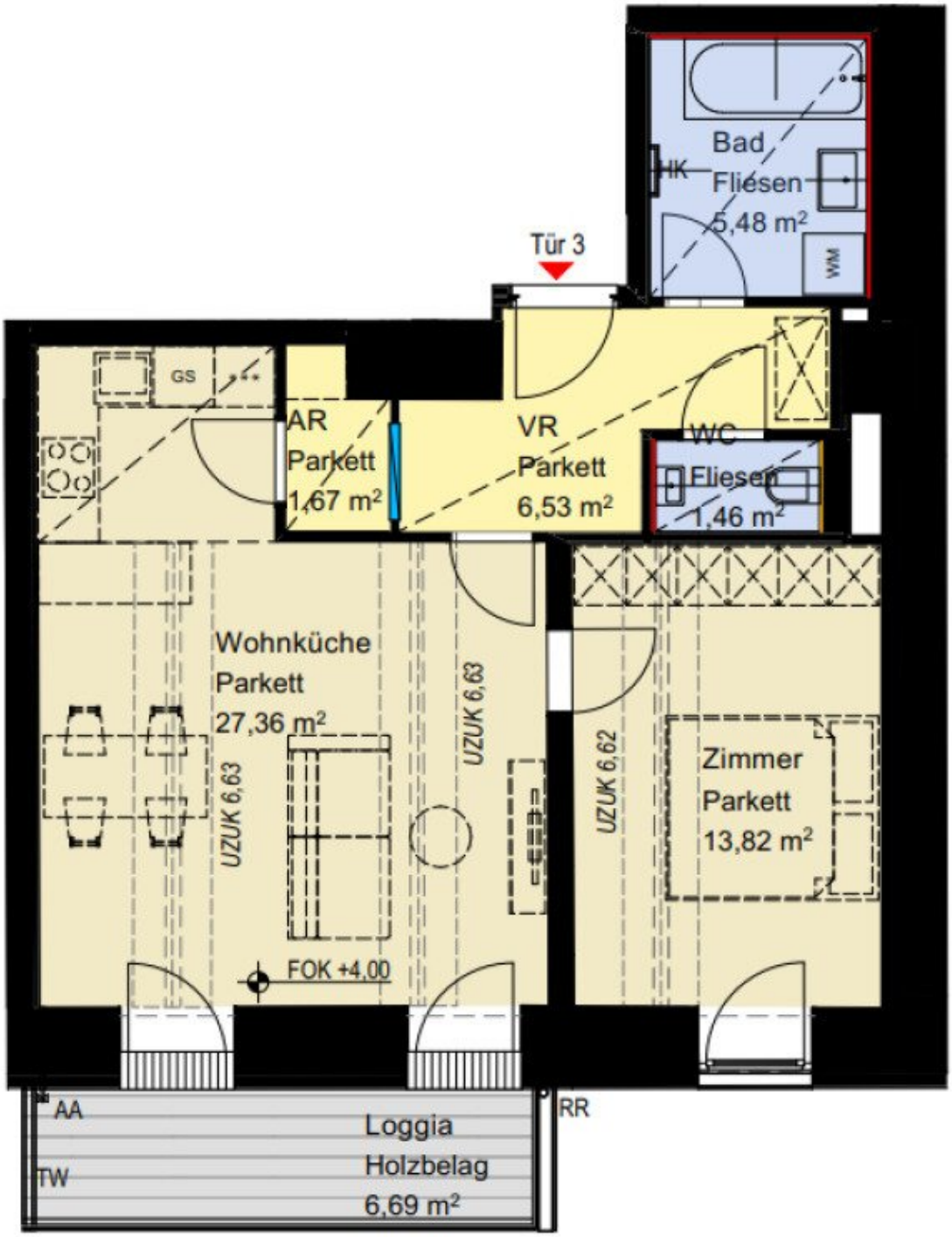











Bad
Fliesen
5,48 m²
HK
WM
Tür 3
GS
AR
Parkett
1,67 m²
VR
Parkett
6,53 m²
WC
Fliesen
1,46 m²
Wohnküche
Parkett
27,36 m²
UZUK 6,63
UZUK 6,63
UZUK 6,62
Zimmer
Parkett
13,82 m²
FOK +4,00
AA
TW
Loggia
Holzbelag
6,69 m²
RR

Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – exklusiver Erstbezug in 1020 Wien

In begehrter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug zum Verkauf. Die ca. 56 m² große Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines generalsanierten, barrierefreien Altbaus in der Alliiertenstraße und überzeugt durch modernen Wohnkomfort, eine angenehme Ruhelage sowie ausgezeichnete Infrastruktur.

Hochwertiger Wohnkomfort und durchdachte Raumaufteilung - Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, der in die weiteren Räumlichkeiten führt. Das Herzstück bildet die ca. 27 m² große Wohnküche, die ausreichend Platz für einen modernen Wohn-, Koch- und Essbereich bietet und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man direkt auf die ca. 7 m² große Loggia, die den Wohnbereich um einen privaten Freibereich erweitert und zum Entspannen einlädt. Das separate Schlafzimmer mit ca. 14 m² bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, einen Kleiderschrank sowie individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Hochwertige Parkettböden unterstreichen das elegante Wohnambiente. Das modern gestaltete Badezimmer mit ca. 5 m² verfügt über eine Badewanne, ein komfortables Doppelwaschbecken sowie hochwertige Sanitärausstattung. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumangebot.

Moderne Ausstattung:

Elektrische Außenjalousien, eine Luftwärmepumpe sowie individuell regulierbare Raumthermostate in jedem Zimmer sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine Sicherheitstür und eine Videogegensprechanlage bieten zusätzliche Sicherheit. Ein Starkstromanschluss sowie ein A1-Glasfaseranschluss runden die hochwertige Ausstattung ab.

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

Zusätzlicher Komfort:

Direkt gegenüber dem Gebäude befindet sich eine Garage, die eine praktische Parkmöglichkeit in unmittelbarer Nähe bietet. Darüber hinaus sind die Wohnungen bereits für den Einbau einer Klimaanlage vorbereitet. Auf Wunsch kann diese gegen einen entsprechenden Aufpreis installiert werden und sorgt so für zusätzlichen Wohnkomfort an warmen Tagen.

Eckdaten der Wohnung

- Top: 3
- Objektart: 2-Zimmer-Wohnung
- Zustand: Erstbezug
- Wohnfläche: ca. 56,32 m²
- Zimmer: 2
- Etage: 1. Etage
- Loggia: ca. 6,69 m²

Perfekte Lage

Urbanes Wohnen im 2. Wiener Gemeindebezirk

Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage in der Alliiertenstraße im 2. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung verbindet urbanes Lebensgefühl mit kurzen Wegen zu Nahversorgung, Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Laut den Angaben des vorliegenden Exposés liegen unter anderem Supermarkt ca. 175 m, Bäckerei ca. 125 m, Kindergarten ca. 200 m, Schule ca. 375 m, Arzt und Apotheke jeweils ca. 325 m entfernt.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Bus: ca. 75 m

Straßenbahn: ca. 100 m

U-Bahn: ca. 850 m

Bahnhof: ca. 900 m

Damit bietet die Wohnung eine hervorragende Ausgangslage für ein komfortables und urbanes Leben in Wien. Die Entfernungsangaben stammen laut Exposé aus OpenStreetMap und sind als Luftlinie angegeben.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 449.000,00 / Betriebskosten: ca. € 140,80

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 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

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.

Hinweis gemäß Ausgangsexposé: Zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten besteht ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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