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



Objektnummer: 2472/40

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,61 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	498.500,00 €
Kaufpreis / m²:	7.597,93 €
Betriebskosten:	164,20 €
USt.:	16,42 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

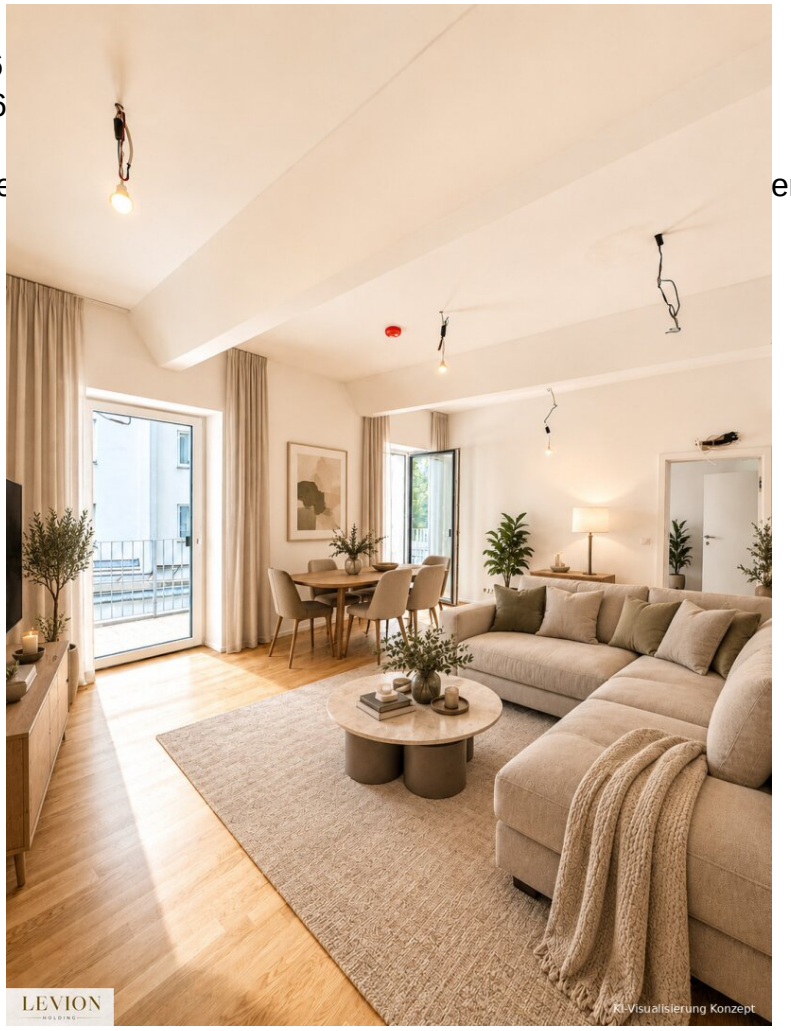


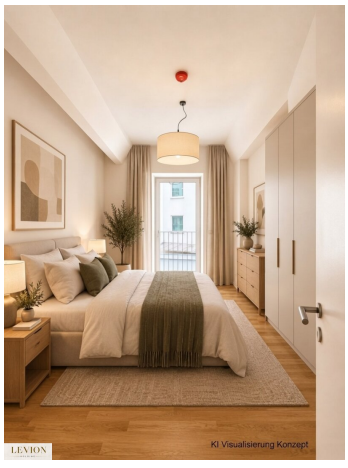
David Plishtiev

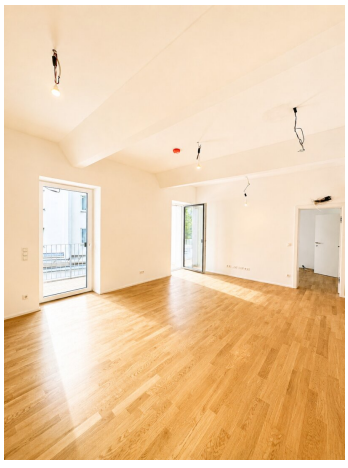
LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

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

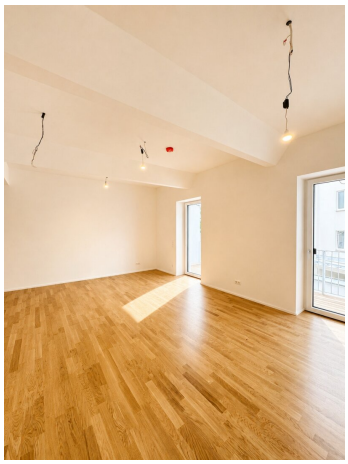
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





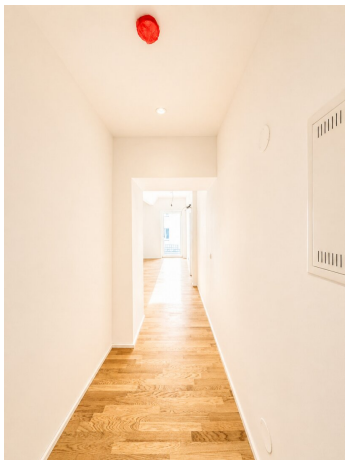


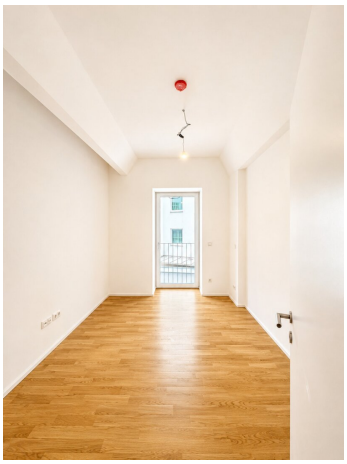




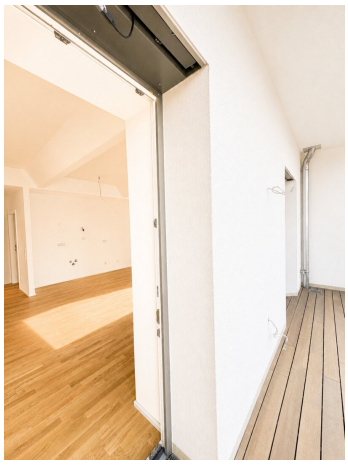


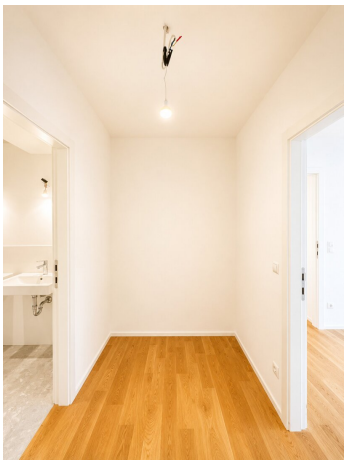




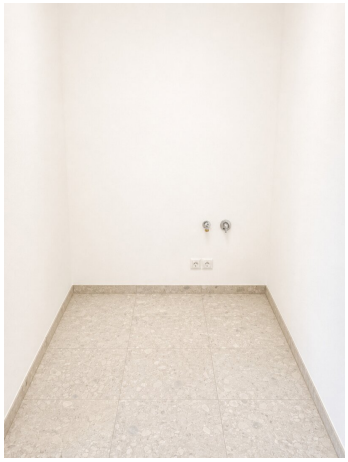












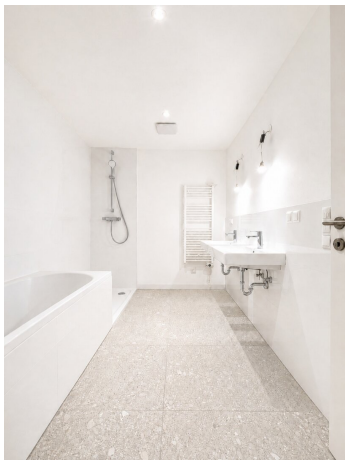






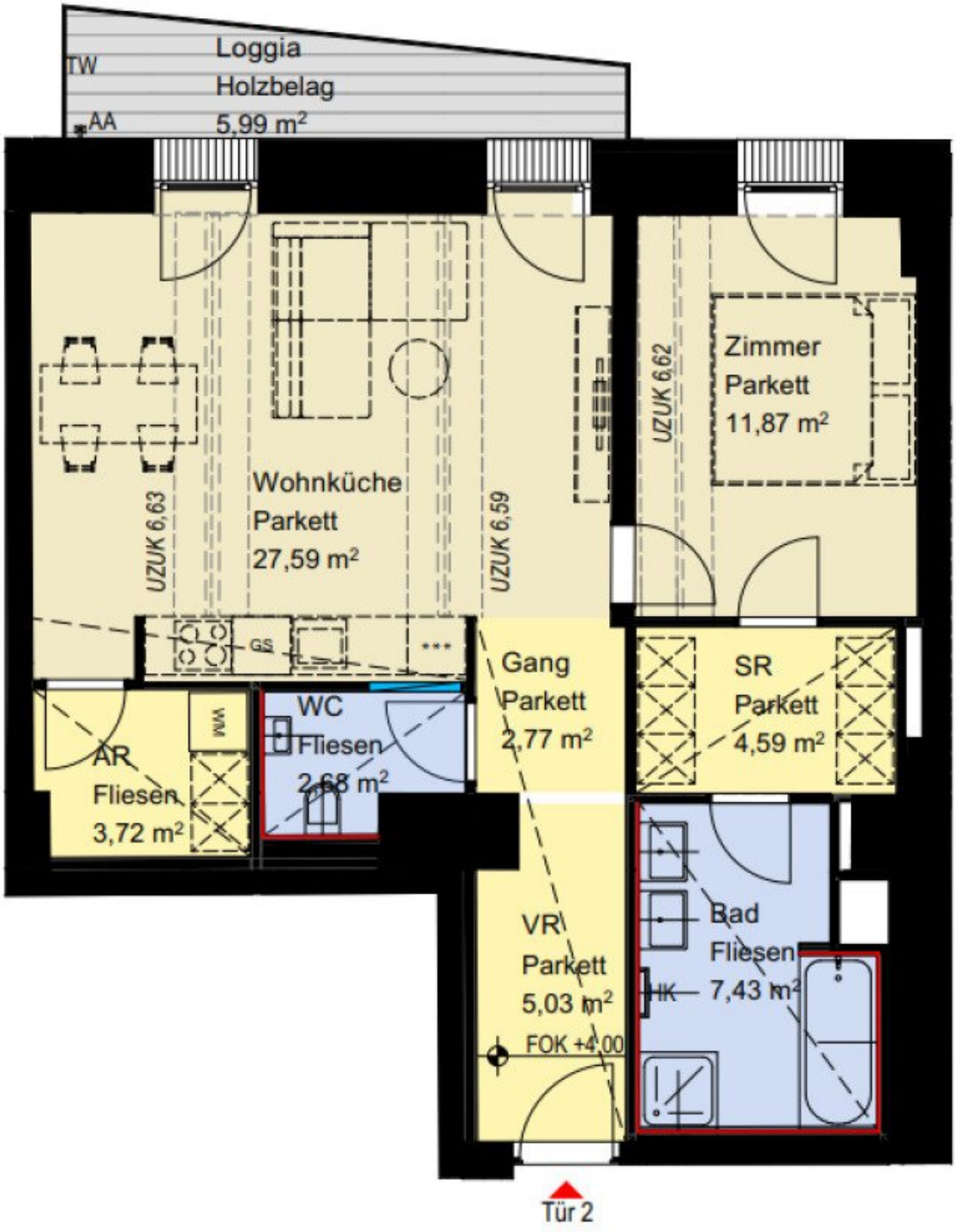











Loggia
Holzbelag
5,99 m²
TW
AA
Wohnküche
Parkett
27,59 m²
UZUK 6,63
UZUK 6,59
UZUK 6,62
Zimmer
Parkett
11,87 m²
GS
AR
Fliesen
3,72 m²
WM
WC
Fliesen
2,68 m²
Gang
Parkett
2,77 m²
SR
Parkett
4,59 m²
VR
Parkett
5,03 m²
FOK +4,00
Bad
Fliesen
7,43 m²
HK
Tür 2

Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung & perfekter Infrastruktur

In begehrter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug zum Verkauf. Die ca. 66 m² große Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines generalsanierten, barrierefreien Altbaus in der Alliiertenstraße und überzeugt durch modernen Wohnkomfort, eine ruhige Lage sowie ausgezeichnete Infrastruktur. Hochwertiger Wohnkomfort und durchdachte Raumaufteilung. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und in die weiteren Räumlichkeiten führt.

Das Herzstück bildet die ca. 28 m² große Wohnküche, die durch ihre großzügigen Fensterflächen und den offenen Grundriss eine helle, einladende Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangt man direkt auf die ca. 6 m² große, ruhig gelegene Loggia, die zusätzlichen Freiraum zum Entspannen bietet. Das separate Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Ruhe und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Hochwertige Parkettböden verleihen den Wohnräumen ein elegantes Ambiente. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem komfortablen Doppelwaschbecken sowie hochwertigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumangebot.

Moderne Ausstattung:

Elektrische Außenjalousien, individuell regulierbare Raumthermostate in jedem Zimmer, eine Sicherheitstür sowie eine Videogegensprechanlage sorgen für hohen Wohnkomfort. Ein Starkstromanschluss und ein A1-Glasfaseranschluss runden die technische Ausstattung ab. Das generalsanierte Gebäude verfügt zudem über einen barrierefreien Zugang, 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

- Objektart: 2-Zimmer-Wohnung
- Zustand: hochwertig saniert / Erstbezug
- Wohnfläche: ca. 66 m²
- Zimmer: 2
- Etage: 1. Liftstock
- Wohnküche: ca. 27,6 m²
- Loggia: ca. 6 m²

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: € 498.500,00/ Betriebskosten ca. 180,62 €

Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % zzgl. Barauslagen und Beglaubigungen

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