

***** 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 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	498.500,00 €
Kaufpreis / m ² :	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 Ihnen
Verfügung.



termin zur



LEVION
HOLDING

L – LEISTUNG
E – EXPERTISE
V – VERTRAUEN

IHR IMMOBILIEN
PARTNER

PREISLISTE

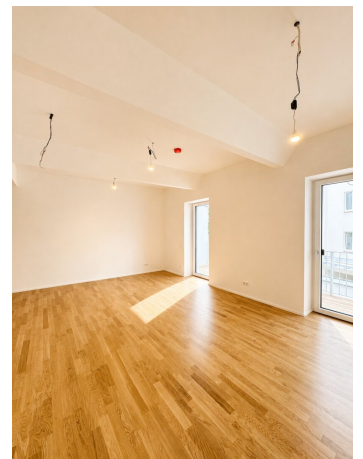
EXKLUSIVE WOHNQUALITÄT IN BESTER LAGE

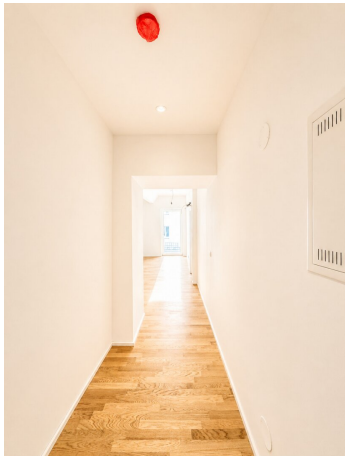
EBENE	TOP	ZIMMER	WOHNFLÄCHE m ²	FREIFLÄCHE m ²	KAUFPREIS €
1. OG	2	2	65,61	5,99 L	€ 499.000
1. OG	3	2	56,32	6,69 L	€ 449.000
2. OG	5	2	65,18	6,07 L	€ 528.000
2. OG	6	2	56,95	3,79 T + 7,03 L	€ 479.000
2. OG	7	3	88,60	5,49 T + 2,99 L	€ 699.000
3. OG	8	4	103,88	10,69 T + 5,5 L	€ 879.000
3. OG	9	3	126,79	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	63,01	13,00 T + 3,13 L + 1,63 B	€ 548.000
7. OG	16	4	114,54	11,49 T	€ 1.050.000

T ... Terrasse B ... Balkon L ... Loggia

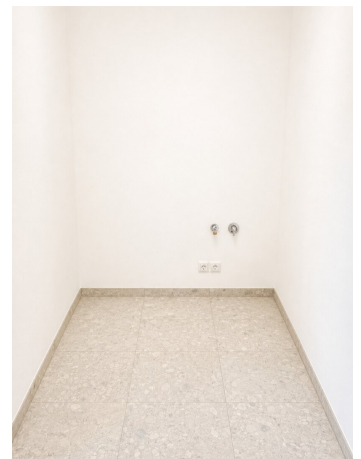
LEVION HOLDING
ALLIERTENSTRASSE, 1020 WIEN

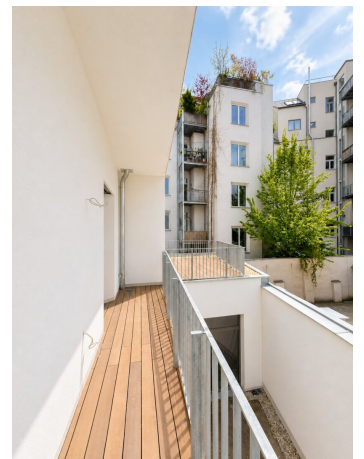
L

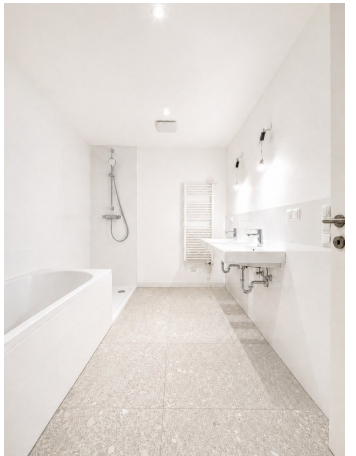




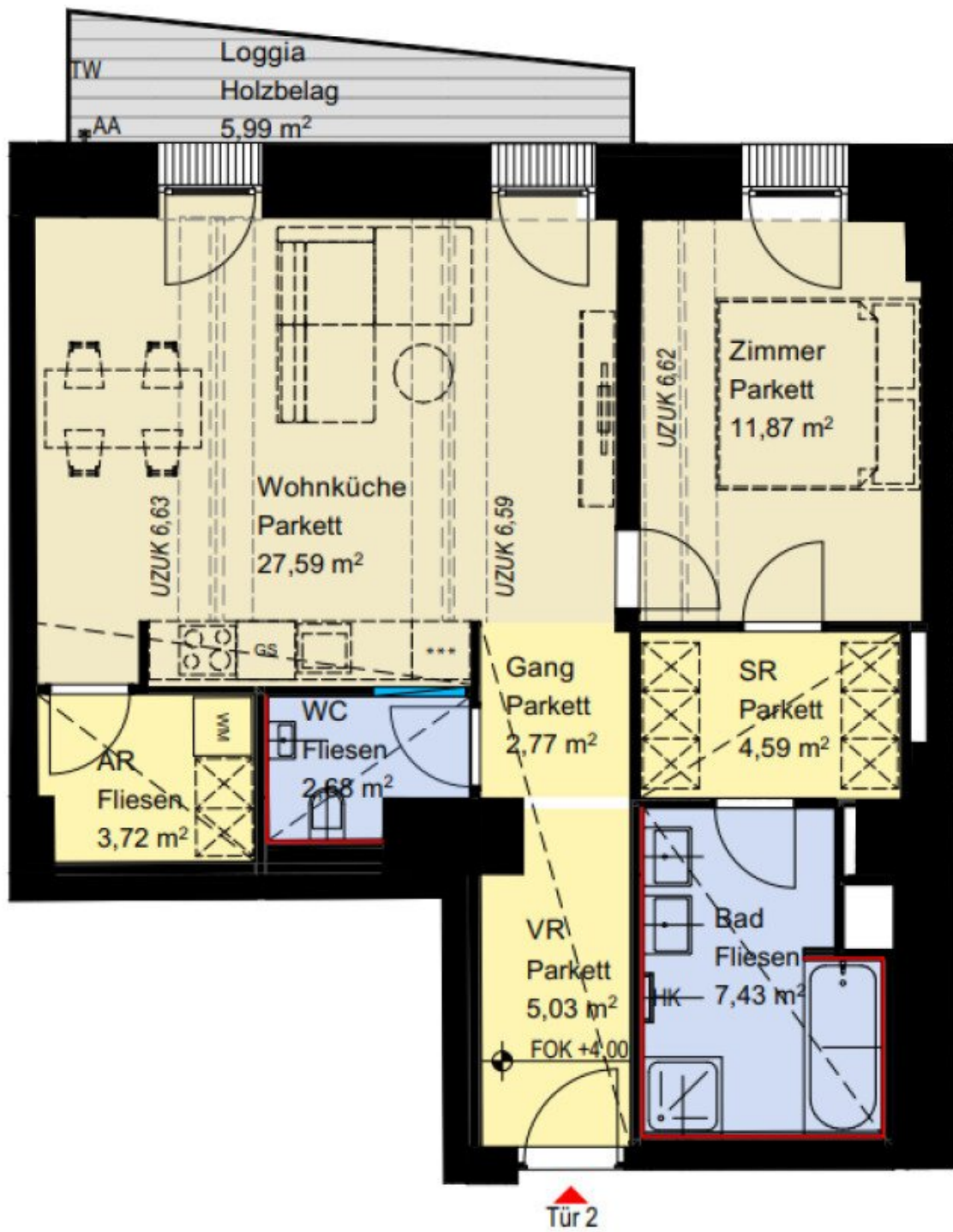












Objektbeschreibung

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 Nordbahnhofviertel Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks – einem der gefragtesten Wohngebiete Wiens. Das moderne Nordbahnhofviertel 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 <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