Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 26 m² Terrasse und Weitblick - nahe Augarten



Objektnummer: 2472/92

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 44,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	185,68 €
USt.:	18,57 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

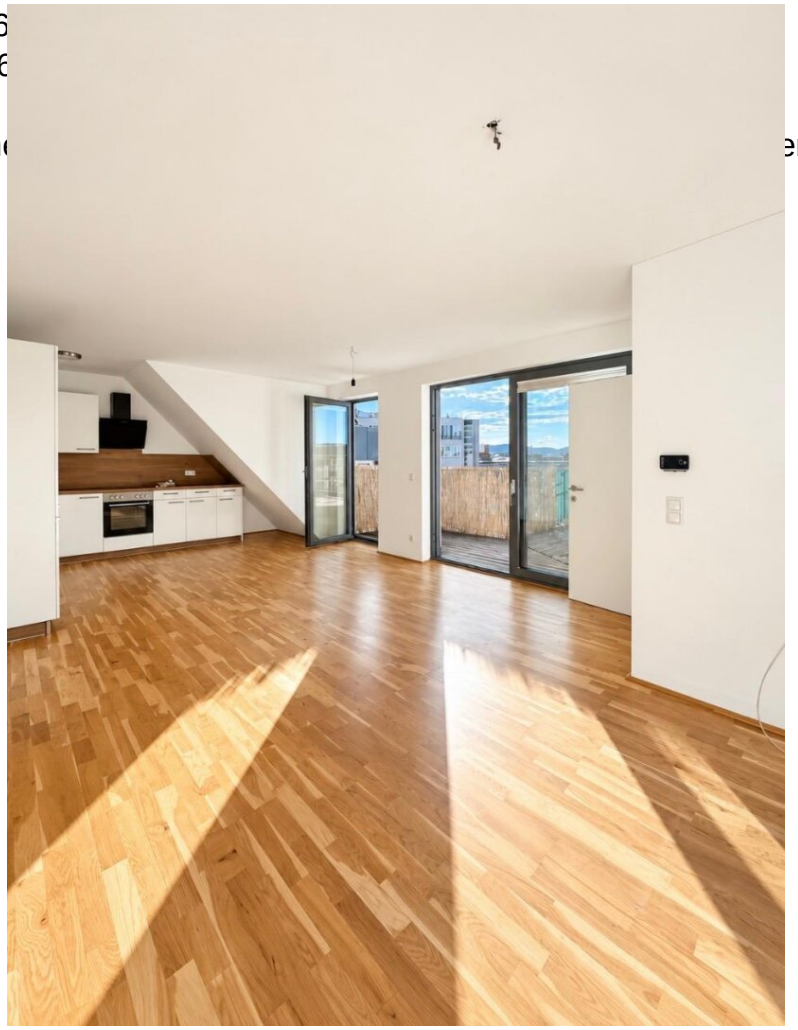


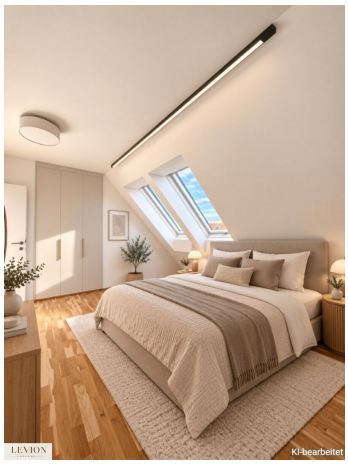
David Plishtiev

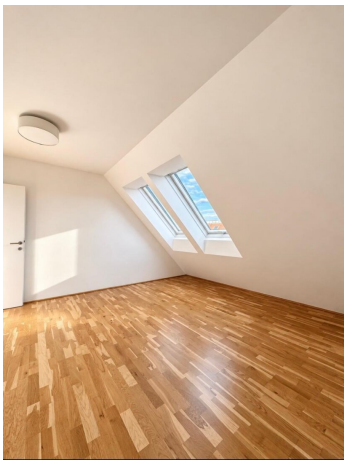
LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

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

Gerne stehe ich Ihn ermin zur Verfügung.

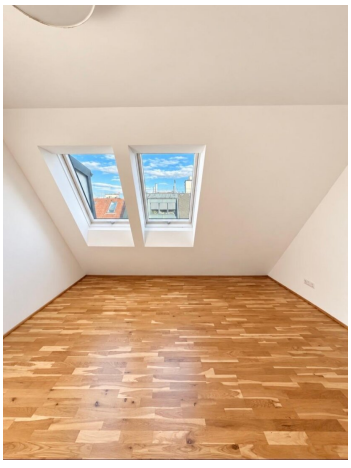


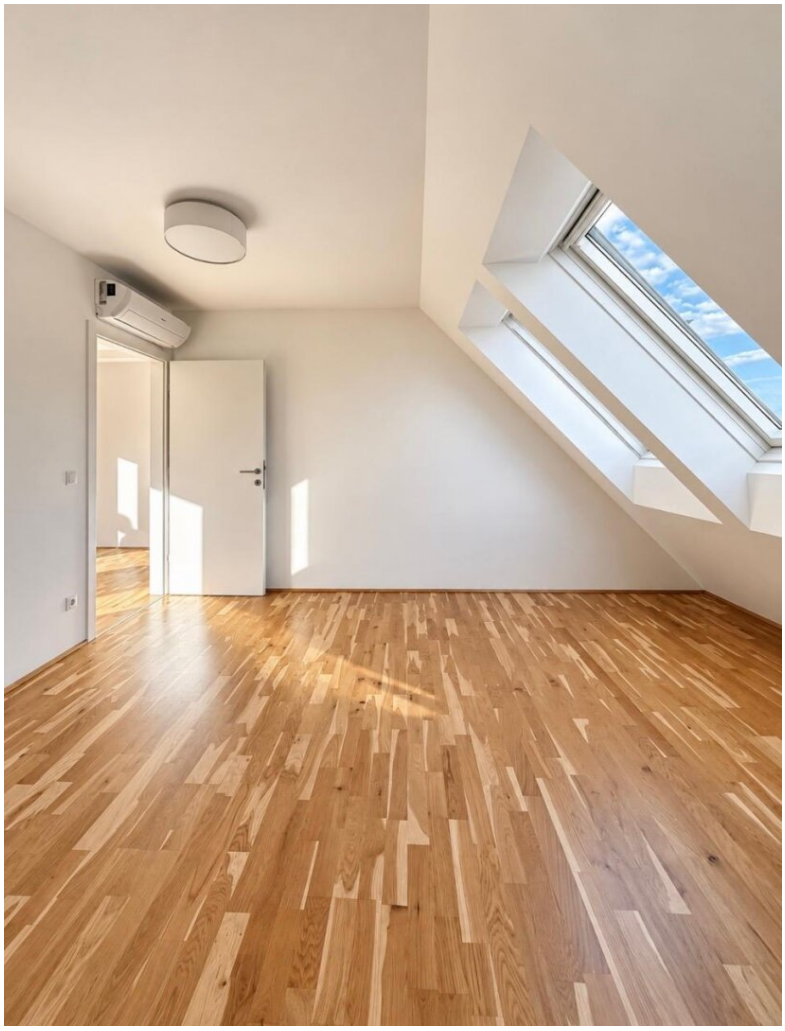


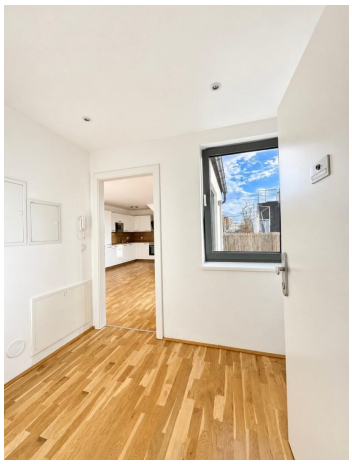


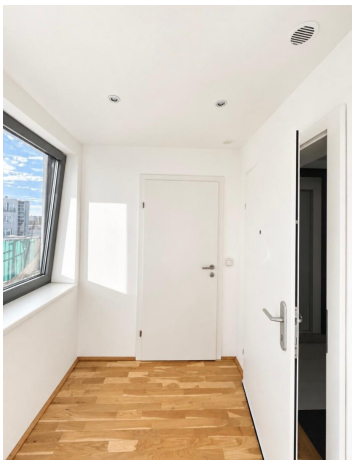




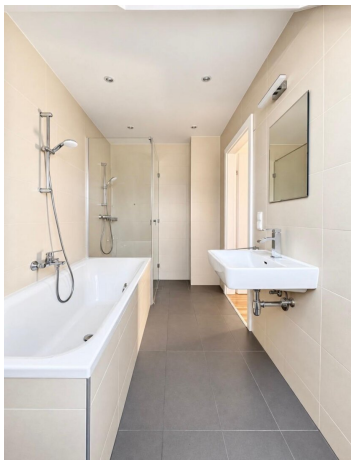


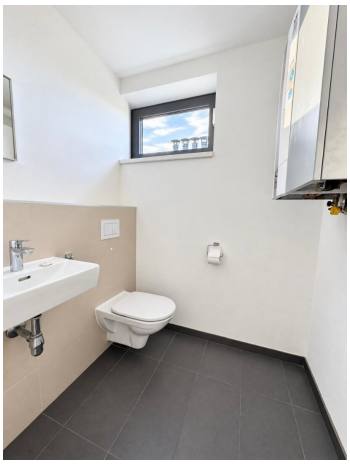




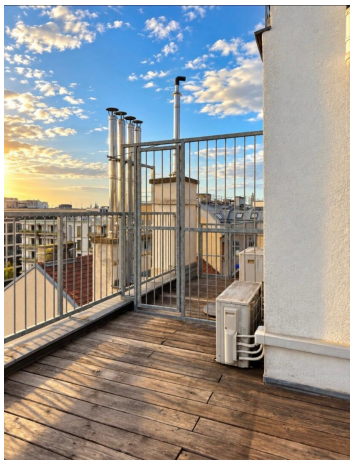






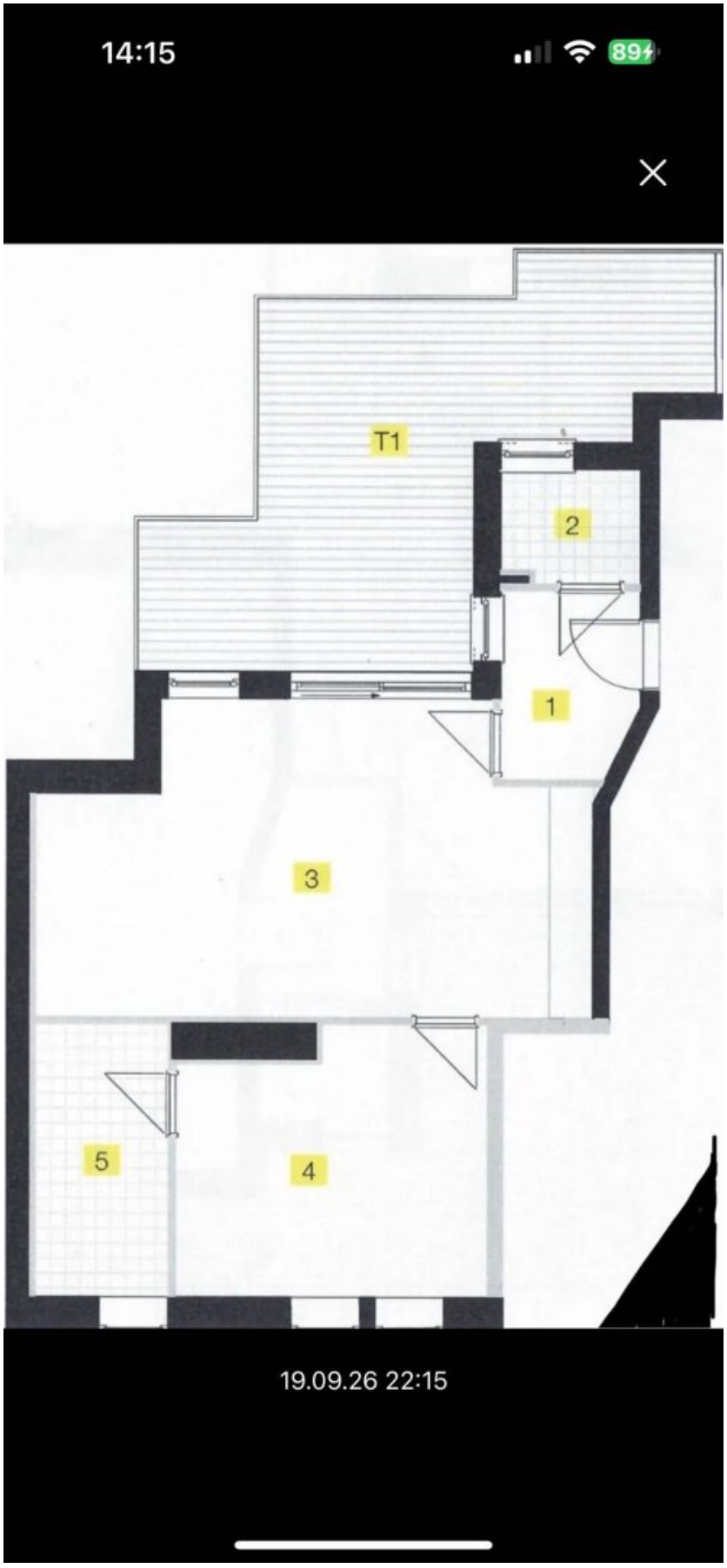



SAMSUNG








14:15
89
T1
2
1
3
5
4
19.09.26 22:15

Objektbeschreibung

LEVION Holding präsentiert Ihnen eine außergewöhnlich helle und großzügig geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in gefragter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks.

Auf rund 68 m² Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept mit offenen, lichtdurchfluteten Räumen, großen Glasflächen und einer besonders angenehmen Ost-West-Ausrichtung. Das absolute Highlight der Wohnung ist die rund 26 m² große, westseitig ausgerichtete Terrasse zum Innenhof – ein großzügiger privater Freiraum mit Nachmittags- und Abendsonne sowie herrlichem Weitblick bis zum Kahlenberg.

Der Dachgeschossausbau wurde etwa 2019 errichtet und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung auf nur einer Ebene. Klimaanlage, Fußbodenheizung, bodentiefe Fenster und eine voll ausgestattete Einbauküche unterstreichen den hochwertigen und komfortablen Charakter dieser Immobilie.

Die Wohnung befindet sich im 5. Stock bzw. Dachgeschoss eines gepflegten Gebäudes und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Durch die Kombination aus urbaner Lage, großzügigem Freiraum und hoher Wohnqualität eignet sich die Immobilie besonders für Singles oder Paare, die ein außergewöhnliches Zuhause mit Terrasse und Aussicht suchen.

Die gesamte Wohnung befindet sich komfortabel auf einer Ebene. Vom einladenden Vorraum gelangen Sie in die großzügige und helle Wohnküche mit direktem Zugang zur westseitigen Terrasse. Das ruhig gelegene Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet. Ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und separater Dusche sowie ein separates WC vervollständigen das Raumangebot.

Die genaue Aufteilung und die jeweiligen Raumgrößen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

Ausstattung & Highlights

* ca. 68 m² Wohnfläche

* ca. 26 m² große, westseitige Terrasse

* Weitblick bis zum Kahlenberg

* sonnige Ost-West-Ausrichtung

* großzügige, teilweise bodentiefe Glasflächen

* Dachgeschossausbau aus ca. 2019

* Parkettböden in den Wohnräumen

* Fußbodenheizung

* Klimaanlage

* Gasetagenheizung

* voll ausgestattete Einbauküche inklusive Elektrogeräten

* teilweise elektrische Außenjalousien

* Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche

* Waschmaschinenanschluss

* hochwertig verflieste Nassräume

* Sicherheitstür

* Gegensprechanlage

* Anschlüsse für Internet, TV und Telefon

* Personenaufzug

* Kellerabteil mit ca. 2 m²

* Nähe zu Augarten und Donaukanal

* sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

* sofort verfügbar

Terrasse & Ausblick

Ein besonderes Wohngefühl bietet die großzügige Terrasse zum Innenhof. Durch ihre westseitige Orientierung genießen Sie hier insbesondere am Nachmittag und in den Abendstunden angenehme Sonnenverhältnisse.

Ob Frühstück im Freien, entspannte Stunden nach einem langen Arbeitstag oder ein Abend mit Freunden – die Terrasse erweitert den Wohnraum um einen außergewöhnlich großzügigen Freiraum mitten in der Stadt.

Der freie Blick über die Umgebung bis hin zum Kahlenberg verleiht dieser Dachgeschosswohnung einen besonderen Charakter und schafft eine angenehme Distanz zum urbanen Alltag.

Zustand

Der Dachgeschossausbau beziehungsweise die umfassende Modernisierung erfolgte laut den vorliegenden Angaben etwa im Jahr 2019.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, gebrauchten Zustand und kann sofort übernommen werden. Der Verkauf erfolgt wie besichtigt beziehungsweise wie sie liegt und steht.

Das Gebäude

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Wohnhauses und ist über einen Personenaufzug erreichbar.

Die Wohneinheit selbst ist laut den vorliegenden Informationen nicht vollständig barrierefrei. Der Energieausweis wird nachgereicht.

Lage – urbanes Wohnen nahe Augarten und Donaukanal

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk und vereint urbanes Lebensgefühl mit einer hohen Wohn- und Freizeitqualität. Der beliebte **Augarten** ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet mit seinen weitläufigen Grünflächen ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung. Auch der **Donaukanal** mit seinen zahlreichen Lokalen, Freizeitangeboten sowie beliebten Lauf- und Radwegen befindet sich in angenehmer Nähe. Die Infrastruktur rund um die Liegenschaft ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Restaurants, Cafés sowie medizinische Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Kindergärten, Schulen, Universitäten und weitere Bildungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Dank der sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung gelangt

man in kurzer Zeit in die Wiener Innenstadt sowie in weitere Stadtteile.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 498.000,00 / Betriebskosten ca: 185,68 €

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

?? Gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz (MaklerG) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zwischen dem Immobilienmakler und dem vermittelten Dritten ein familiäres und/oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass der Immobilienmakler bei diesem Vermittlungsgeschäft als Doppelmakler tätig ist und somit sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden kann.

Die entsprechenden Informations- und Aufklärungspflichten nach dem Maklergesetz (MaklerG) sowie – soweit anwendbar – nach § 30b Konsumentenschutzgesetz (KSchG) bleiben hiervon unberührt.

?? 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 <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap