KAGRANER RESIDENZ – Wohnen mit Charakter- Wohnung mit Potenzial zum Schnäppchenpreis



Konzept

Objektnummer: 2472/151

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	198,96 €
USt.:	19,90 €

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 ste
Verfügun




































bticino















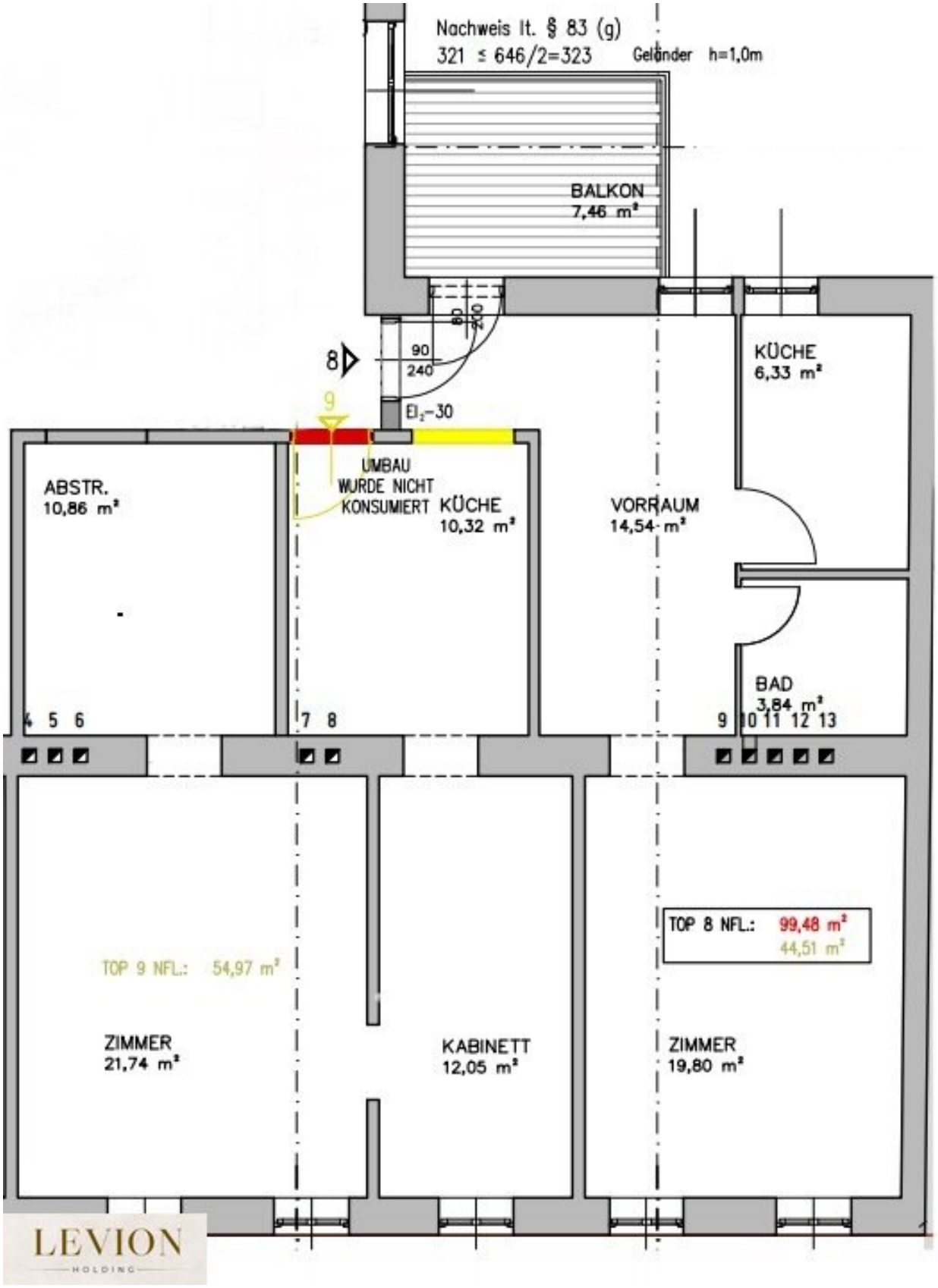





LEVION


BEZIRKSMUSEUM
LEVION


LEVION


Nachweis lt. § 83 (g)
321 ≤ 646/2=323
Geländer h=1,0m
BALKON
7,46 m²
80
200
90
240
8
9
EI₂-30
KÜCHE
6,33 m²
ABSTR.
10,86 m²
UMBAU
WURDE NICHT
KONSUMIERT
KÜCHE
10,32 m²
VORRAUM
14,54 m²
BAD
3,84 m²
4 5 6
7 8
9 10 11 12 13
TOP 8 NFL.: 99,48 m²
44,51 m²
TOP 9 NFL.: 54,97 m²
ZIMMER
21,74 m²
KABINETT
12,05 m²
ZIMMER
19,80 m²

Objektbeschreibung

Großzügige Altbauwohnung mit Balkon am Kagraner Platz – viel Potenzial in zentraler Lage!

-Zum Verkauf gelangt eine großzügige Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² sowie einem ca. 8 m² großen Balkon in zentraler Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines stilvollen Altbaugebäudes und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hohe Decken und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Die vorhandenen Wohnräume bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Große Fenster sorgen für natürlichen Lichteinfall und unterstreichen das angenehme Raumgefühl. Die Wohnung verfügt über eine bestehende Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Der Balkon bietet eine zusätzliche Freifläche mit Blick in den Innenhof. Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie liegt in ihrem Entwicklungspotenzial. Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Ob als großzügiges Eigenheim oder als langfristige Kapitalanlage – diese Immobilie bietet eine interessante Gelegenheit in einer gut angebundenen Lage Wiens. Bitte beachten Sie das der Energieausweis nachgereicht wird. Im Haus werden noch zwei weitere Objekte Objekte verkauft.

Eckdaten im Überblick

-Wohnfläche: ca. 99,48 m²

-Balkonfläche: ca. 7,46 m²

-Stockwerk: 1. Obergeschoss

-Zimmer: 4 laut Grundriss

-Badezimmer: 1

-WC: 1, separat

-Abstellraum: 1

-Balkon: 1

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage am Kagraner Platz im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt. Die Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine umfassende Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 299.000,00 / Betriebskosten ca: € 218,86

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

? 066565428700

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap