Kloster Ensemble / Sanierungsbedürftige Wohnungen in guter Lage 1200 WIEN

Konzept

Objektnummer: 2472/84

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,00 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 155,07 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,21
Kaufpreis:	158.000,00 €
Betriebskosten:	90,00 €
USt.:	9,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

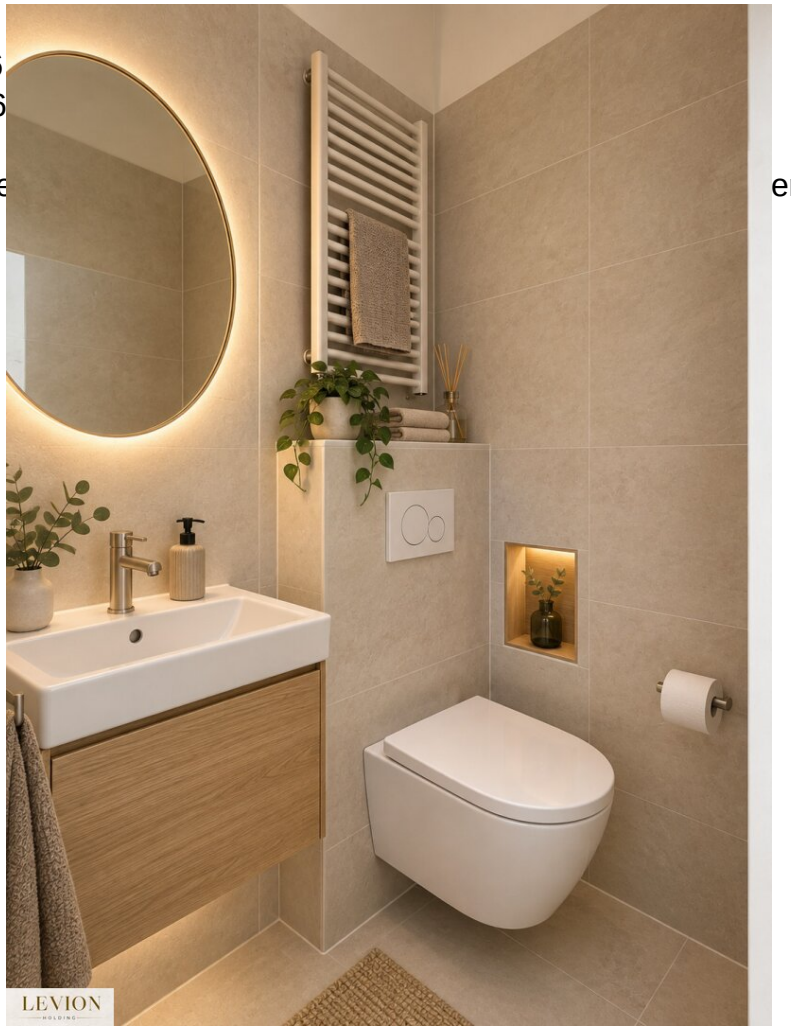
Ihr Ansprechpartner

David Plishtiev

LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

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

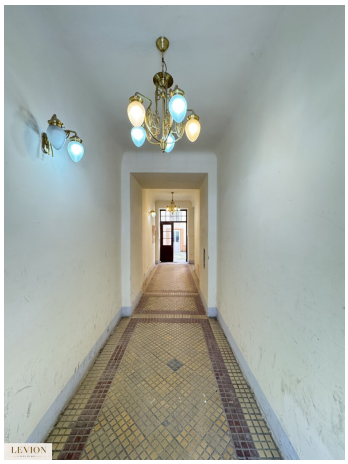
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



LEVION
HOLDING

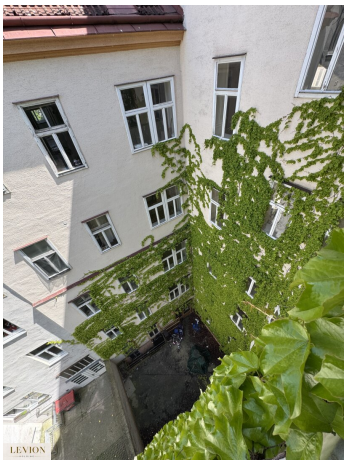
LEVION
HOLDING

ENERGETISCHES
INSTITUT
LEVION


LEVION

LEVION
HOLDING

III. STOCK
LEVION


LEVION

LEVION
HOLDING

LEVION
HOLDING

L – LEISTUNG
E – EXPERTISE
V – VERTRAUEN

IHR IMMOBILIEN PARTNER

PREISLISTE

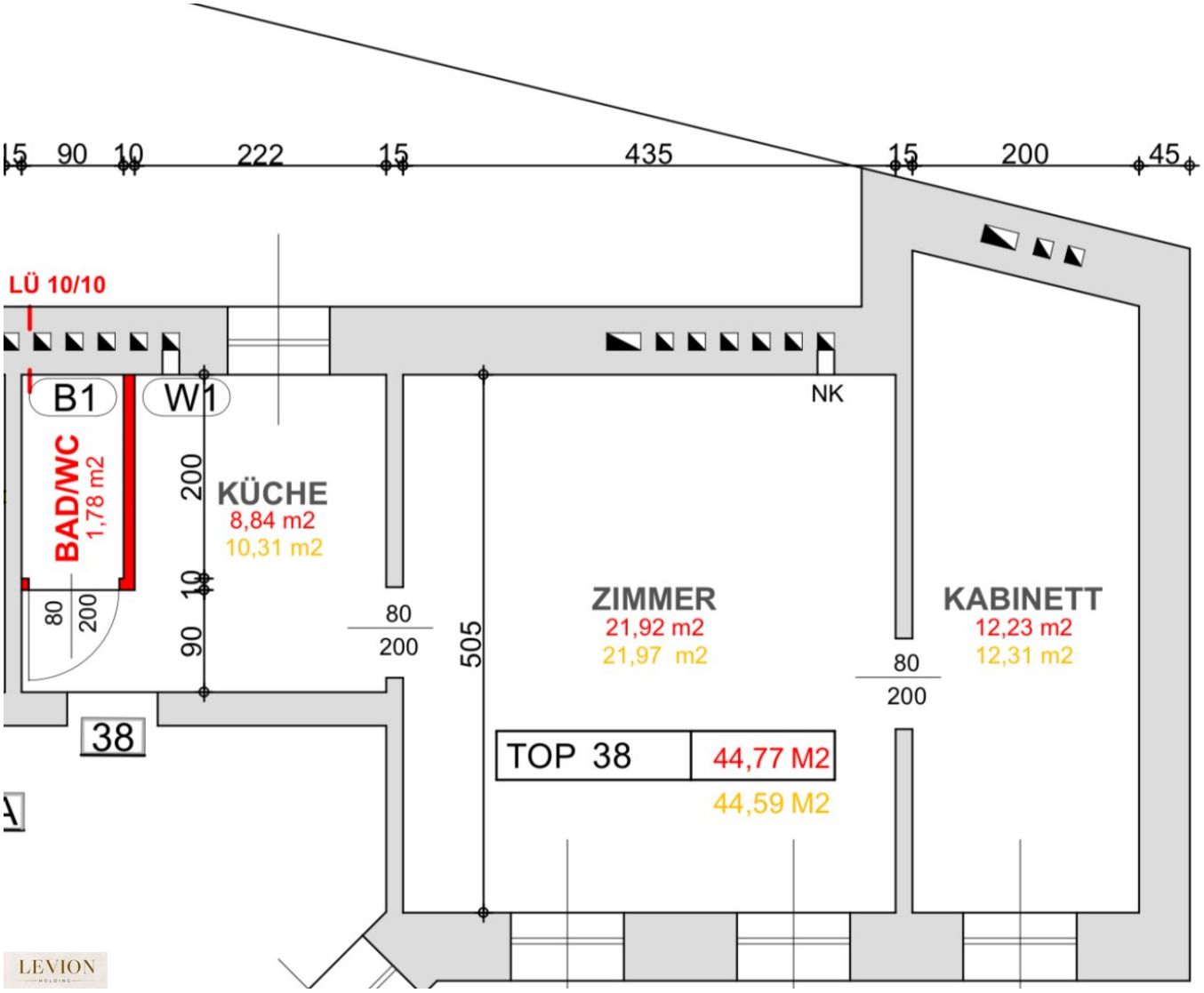
FOLGENDE WOHNUNGEN STEHEN ZUM VERKAUF:

TOP	STOCKWERK	GRÖSSE (m²)	ZIMMER	KAUFPREIS (€)	SANIERT
4	0. EG	64,15	1	€ 199.000,00	sanierungsbedürftig
15	1. OG	39,48	2	€ 139.000,00	sanierungsbedürftig
20–21	2. OG	51,75	2	€ 199.000,00	sanierungsbedürftig
24	2,5. OG	45,67	2	€ 159.000,00	sanierungsbedürftig
25	3. OG	39,14	2	€ 139.000,00	sanierungsbedürftig
27–28	3. OG	52,59	2	€ 185.000,00	sanierungsbedürftig
31	3,5. OG	48,64	2	€ 169.000,00	sanierungsbedürftig
32	4. OG	41,05	2	€ 145.000,00	sanierungsbedürftig
33	4. OG	52,73	2	€ 189.000,00	sanierungsbedürftig
37	4,5. OG	64,40	2	€ 229.000,00	sanierungsbedürftig
38	4,5. OG	44,77	2	€ 159.000,00	sanierungsbedürftig

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

LEVION HOLDING

LEVION
HOLDING


15
90
10
222
15
435
15
200
45
LÜ 10/10
B1
W1
BAD/WC
1,78 m2
80
200
200
10
90
KÜCHE
8,84 m2
10,31 m2
80
200
505
NK
ZIMMER
21,92 m2
21,97 m2
80
200
KABINETT
12,23 m2
12,31 m2
38
TOP 38
44,77 M2
44,59 M2
LEVION
HOLDING

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit Entwicklungspotenzial im 20. Bezirk

Diese sanierungsbedürftige Altbauwohnung bietet die Möglichkeit, auf ca. 45 m² Wohnfläche ein individuelles Wohnkonzept nach eigenen Vorstellungen zu realisieren. Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines im Jahr 1903 errichteten Altbaus und verfügt über 1,5 Zimmer. Der derzeitige Zustand eröffnet insbesondere Käufern mit Blick für Gestaltung und Wertentwicklung interessante Möglichkeiten. Ob als zukünftiges Eigenheim oder als Anlageobjekt – durch eine umfassende Modernisierung kann hier eine attraktive Stadtwohnung mit zeitgemäßem Wohnkomfort entstehen.

Wohnen mit Potenzial

Der Grundriss gliedert sich in einen großzügigen Hauptraum, ein separates Kabinett, eine Küche sowie Bad und WC. Die Nutzfläche beträgt ca. 44,77 m². Die klassische Raumaufteilung des Altbaus bietet eine gute Ausgangsbasis für eine moderne Neugestaltung. Helle Wandfarben, natürliche Materialien und ein durchdachtes Einrichtungskonzept können den bestehenden Charakter der Wohnung mit modernem Wohnkomfort verbinden. Die im Exposé dargestellten Sanierungs- und Einrichtungsideen zeigen beispielhaft, welches Potenzial in den Räumlichkeiten steckt.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 45 m²
- Zimmer: 1,5
- Etage: 4. Stock
- Baujahr: 1903
- Bauart: Altbau
- Zustand: sanierungsbedürftig

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in der Klosterneuburger Straße im 20. Wiener Gemeindebezirk. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und eine gute öffentliche Verkehrsanbindung aus. Supermarkt und Bäckerei befinden sich laut vorliegenden Standortdaten nur rund 125 bzw. 100 Meter entfernt. Eine Apotheke liegt etwa 75 Meter entfernt. Auch Schulen, Kindergarten und weitere Bildungseinrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar. Für die Anbindung an den öffentlichen Verkehr stehen Busverbindungen in rund 100 Metern, Straßenbahnverbindungen in etwa 275 Metern sowie eine U-Bahn-Station in rund 325 Metern Entfernung zur Verfügung. Ein Bahnhof befindet sich laut Standortauswertung etwa 400 Meter entfernt. Die angegebenen Entfernungen sind Luftlinienangaben auf Basis von OpenStreetMap.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 158.000,00 / Betriebskosten ca: 90,00 €

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap