

*****Kloster Ensemble / Sanierungsbedürftige Wohnungen in
guter Lage 1200 WIEN*****



Objektnummer: 2472/149

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	500,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 155,07 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,21
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

Ge
Ve

LEVION
HOLDING

PREISLISTE

L – LEISTUNG
E – EXPERTISE
V – VERTRAUEN

IHR IMMOBILIEN
PARTNER

FOLGENDE WOHNUNGEN STEHEN ZUM VERKAUF:

 TOP	 STOCKWERK	 GRÖSSE (m ²)	 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

LL

Objektbeschreibung

Baubewilligtes Dachgeschossprojekt – Top 39 & Top 41 im 20. Bezirk

Zum Verkauf stehen die beiden geplanten Dachgeschosswohnungen **Top 39 und Top 41** im Rahmen eines bereits **baubewilligten zweigeschossigen Dachgeschoss-Zubaus** auf einem bestehenden Wiener Altbau.

Beide Einheiten profitieren von den im Zuge der Baubewilligung vorgesehenen **Balkonzubauten an der Hoffront des Straßentrakts**. Zusätzlich umfasst das bewilligte Dachgeschossprojekt die Herstellung von raumbildenden Dachaufbauten sowie Dachterrassen.

Wohnen mit Entwicklungspotenzial

Top 39 und Top 41 bieten die Möglichkeit, modernen Dachgeschosswohnraum mit attraktiven Freiflächen innerhalb eines klassischen Wiener Altbaus zu realisieren. Die Verbindung aus bestehender Altbausubstanz und neu geschaffenem Wohnraum schafft eine interessante Grundlage für eine hochwertige Projektentwicklung.

Durch die Lage im Dachgeschoss, die geplanten Balkone und die baubewilligte Projektstruktur ergeben sich attraktive Möglichkeiten sowohl für **Projektentwickler und Investoren** als auch für eine spätere hochwertige Eigennutzung oder Verwertung.

Eckdaten

- Einheiten: **Top 39 und Top 41**
- Lage: **1. Dachgeschoss**
- Projektart: **zweigeschossiger Dachgeschoss-Zubau**
- Status: **baubewilligt**
- Nutzung: **Wohnen**

- Balkonzubauten: **für Top 39 und Top 41 vorgesehen**
- Lage der Balkone: **Hoffront des Straßentrakts**
- Weitere bewilligte Maßnahmen: **raumbildende Dachaufbauten und Dachterrassen**
- Bestandsgebäude: **Wiener Altbau**

Projektcharakter

Das baubewilligte Vorhaben bietet eine interessante Gelegenheit, zwei neue Dachgeschosswohnungen mit zeitgemäßem Wohnkomfort und attraktiven Außenflächen zu entwickeln. Besonders die bereits bewilligten Balkone für **Top 39 und Top 41** unterstreichen das Potenzial der beiden Einheiten und schaffen eine gute Basis für eine hochwertige Umsetzung.

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: Auf Anfrage

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](tel:+436644664776)

?? 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