

*****LA HANOVÉ / Ein außergewöhnliches
Sanierungsprojekt in Wien*****



Objektnummer: 2472/59

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	258.900,00 €
Betriebskosten:	170,32 €
USt.:	17,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



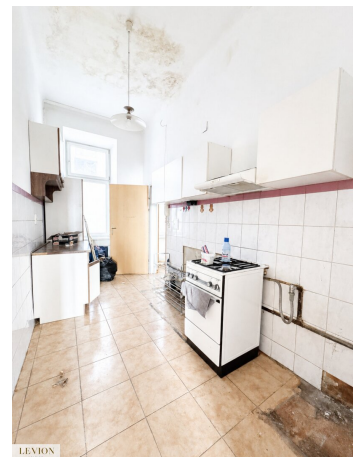
David Plishtiev

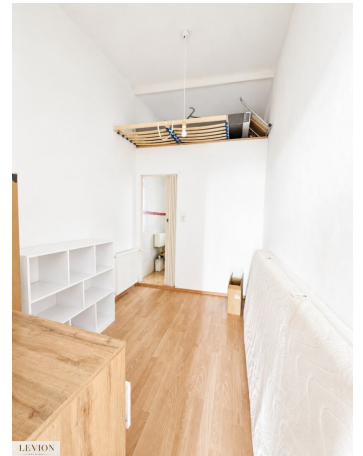
LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

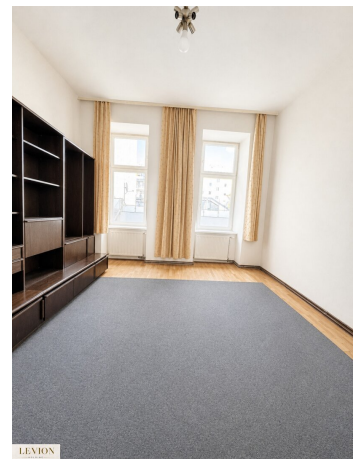
T +43 664 466
H +43 664 466

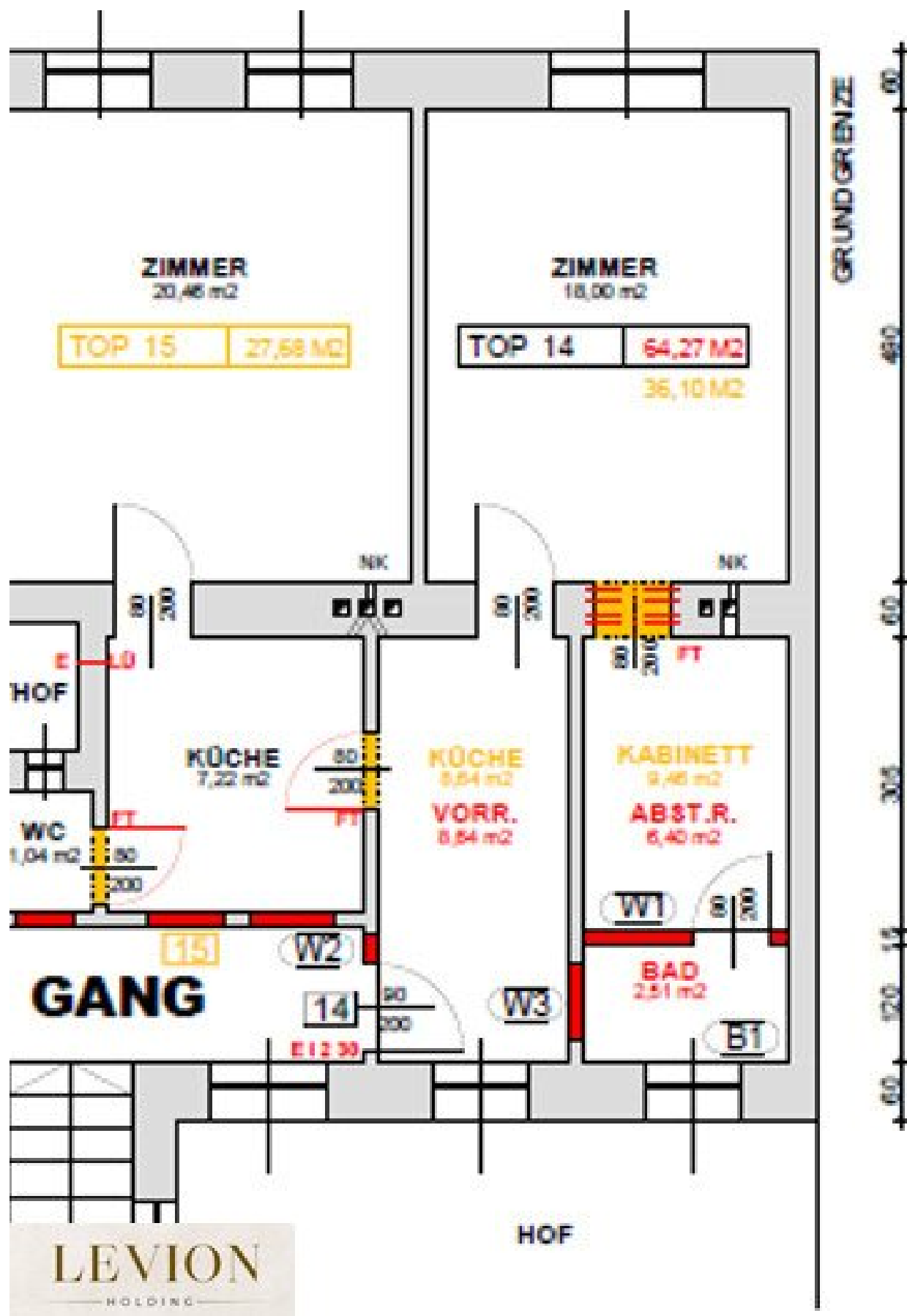
Gerne stehe ich
Ihre Verfügung.

zur









Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit großzügiger Terrasse und Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf gelangt Top 14 in der Hannovergasse im 20. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 64,27 m² sowie eine großzügige Terrasse mit ca. 10,84 m². Sie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet damit eine attraktive Grundlage für eine individuelle Neugestaltung. Mit drei Zimmern eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Die Wohnung befindet sich in einem Altbau und liegt im Halbstock. Der Grundriss auf eine klassische Altbauaufteilung mit einem großen Zimmer, einem weiteren Zimmer bzw. Wohnbereich sowie Kabinett, Küche, Vorraum, Bad und Nebenräumen. Besonders interessant ist die zusätzliche Terrassenfläche, die den Wohnwert der Einheit deutlich erweitert. Das Objekt wird als sanierungsbedürftig angeboten und eröffnet Käufern die Möglichkeit, Raumaufteilung, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen zu entwickeln. Die im Exposé gezeigten Bestandsfotos auf den Seiten 6 und 7 dokumentieren den aktuellen Zustand; zusätzlich wird eine mögliche modernisierte Gestaltung als Konzept dargestellt.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 64,27 m²
- Terrasse: ca. 10,84 m²
- Zimmer: 3
- Etage: Halbstock
- Badezimmer: 1
- WC: 1

- Terrassen: 1
- Bauart: Altbau
- Zustand: sanierungsbedürftig

DIE LAGE

Urban verbunden. Grün gelegen. Wien ganz nah.

Die Hannovergasse befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau – in einer Lage, die kurze Wege in die Innenstadt mit einem vielseitigen urbanen Umfeld verbindet. Der Donaukanal und der Augarten liegen in der näheren Umgebung und bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen. Der Donaukanal hat sich insbesondere im Bereich Richtung Innenstadt zu einem wichtigen Wiener Freizeit- und Lebensraum entwickelt.

Ein besonderer Vorteil ist die öffentliche Verkehrsanbindung. Die U4-Station Friedensbrücke ist in wenigen Gehminuten erreichbar; zusätzlich stehen Straßenbahn- und Busverbindungen in der Umgebung zur Verfügung. Damit sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch weitere zentrale Stadtteile unkompliziert erreichbar.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: €258.900,00 / Betriebskosten ca: 187,35 €

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap