

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



Konzept

Objektnummer: 2472/66
Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,27 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	104,07 €
USt.:	10,41 €
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 4

Gerne stehe ich
Verfügung.

LEVION

HOLDING

HANNOVERGASSE • 1200 WIEN

PREISLISTE

15 EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT INDIVIDUELLEM POTENZIAL.

L – LEISTUNG
E – EXPERTISE
V – VERTRAUEN

IHR IMMOBILIEN
PARTNER

TOP	STOCKWERK	GRÖSSE m²	ZIMMER	FREIFLÄCHE m²	GARTEN m²	KAUFPREIS €	PREIS/m² €	ZUSTAND
1 (Hof)	Erdgeschoss	30,90	1	6,95	17,34	€ 109.000	€ 3.528	sanierungsbedürftig
2 (Hof)	Erdgeschoss	26,82	1	7,32	14,52	€ 99.000	€ 3.691	sanierungsbedürftig
3 (Hof)	Erdgeschoss	29,83	1	6,96	10,24	€ 109.000	€ 3.654	sanierungsbedürftig
4 (Hof)	Erdgeschoss	33,34	1	7,39	7,02	€ 119.000	€ 3.569	sanierungsbedürftig
8	Halbstock	62,56	3	10,84	–	€ 249.000	€ 3.980	sanierungsbedürftig
9	Halbstock	67,16	3	4,41	–	€ 269.000	€ 4.005	sanierungsbedürftig
13	1. Obergeschoss	39,27	2	–	–	€ 149.000	€ 3.794	sanierungsbedürftig
14	Halbstock	64,27	3	10,84	–	€ 259.000	€ 4.030	sanierungsbedürftig
16	Halbstock	67,63	3	4,41	–	€ 269.000	€ 3.978	sanierungsbedürftig
18	2. Obergeschoss	38,75	2	–	–	€ 159.000	€ 4.103	sanierungsbedürftig
19	2. Obergeschoss	30,06	1	3,74	–	€ 125.000	€ 4.158	sanierungsbedürftig
22	Halbstock	65,56	3	10,84	–	€ 259.000	€ 3.951	sanierungsbedürftig
24–25	Halbstock	69,44	3	4,41	–	€ 275.000	€ 3.960	sanierungsbedürftig
26	3. Obergeschoss	39,48	2	–	–	€ 155.000	€ 3.926	sanierungsbedürftig
32	Halbstock	68,86	3	4,42	–	€ 269.000	€ 3.906	sanierungsbedürftig

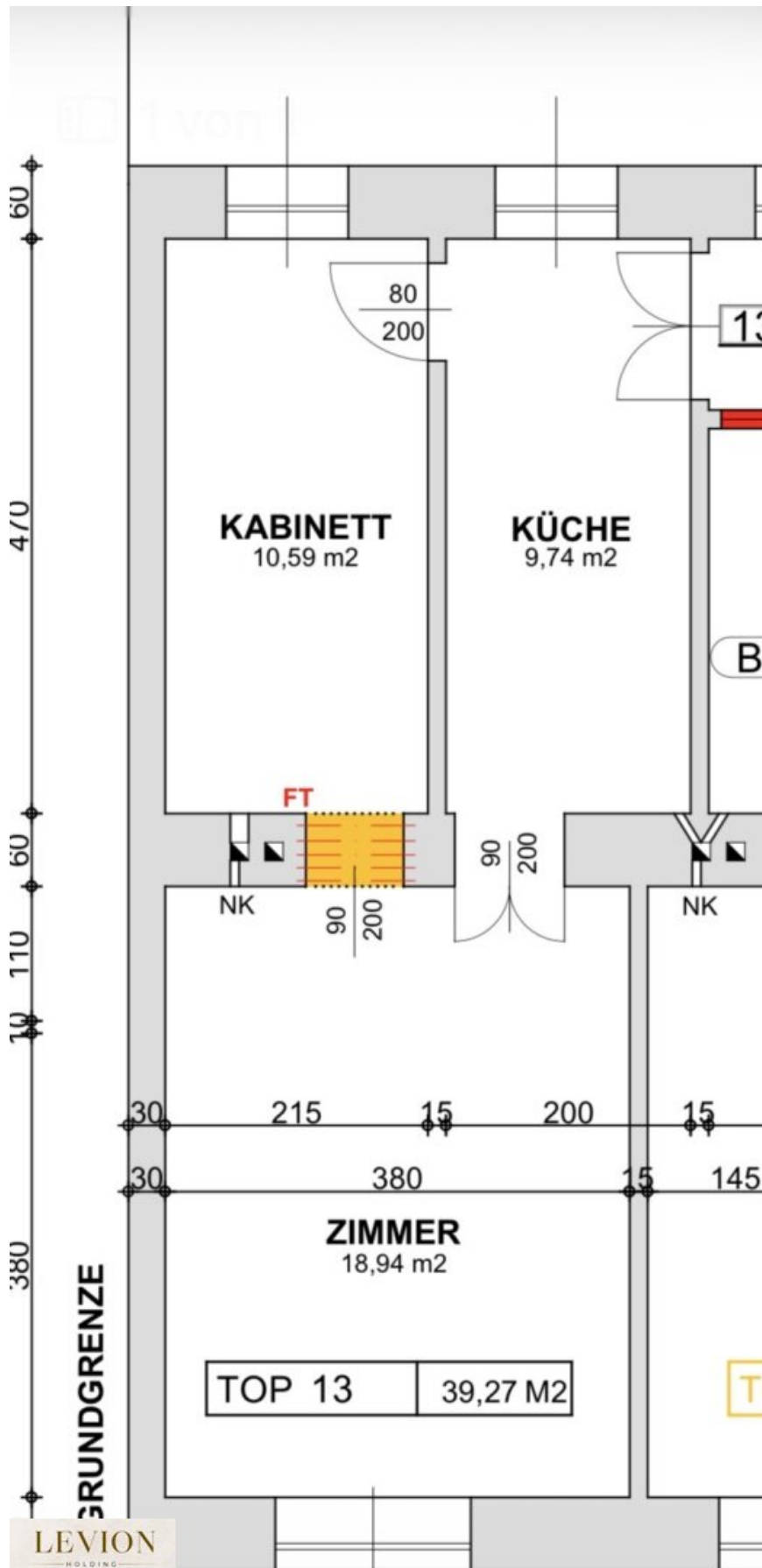
15
WOHNUNGEN

693,07 m²
GESAMTFLÄCHE

LEVION
HOLDING

L

WIR
SCHAFFEN
WERTE
FÜR MORGEN.



Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit Potenzial

In der Hannovergasse im 20. Wiener Gemeindebezirk befindet sich diese kompakte, sanierungsbedürftige Altbauwohnung Top 13 mit einer Wohnfläche von ca. 39,27 m². Die Wohnung liegt im 1. Stock und eignet sich aufgrund ihrer Größe und des Sanierungsbedarfs sowohl für Eigennutzer mit individuellen Gestaltungsvorstellungen als auch als Anlageobjekt.

Die Liegenschaft in der Hannovergasse ist ein Wiener Altbauobjekt. Top 13 bietet die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen neu zu entwickeln. Die Wohnung verfügt über ein Zimmer, ein Badezimmer und ein WC. Das Objekt befindet sich in einer umfassenden Entwicklungs- und Aufwertungsphase. Im Zuge dieser Entwicklung wird demnächst ein Personenlift errichtet. Die Kosten für den Liftbau werden vollständig vom Eigentümer getragen und belasten den Käufer dieser Wohnung nicht zusätzlich. Auch der Dachgeschossausbau befindet sich bereits kurz vor Bauende. Dadurch wird nicht nur zusätzlicher hochwertiger Wohnraum geschaffen, sondern die gesamte Liegenschaft nachhaltig aufgewertet.

Eckdaten

- Top: 13
- Wohnfläche: ca. 39,27 m²
- Etage: 1. Stock
- Zimmer: 1
- Bad: 1
- WC: 1

- Zustand: sanierungsbedürftig
- Bauart: Altbau

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: € 149.000,00 / Betriebskosten ca: 60,00 €

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](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