

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



Konzept

Objektnummer: 2472/56

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	7,02 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	88,35 €
USt.:	8,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

T +43 664 466 4
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

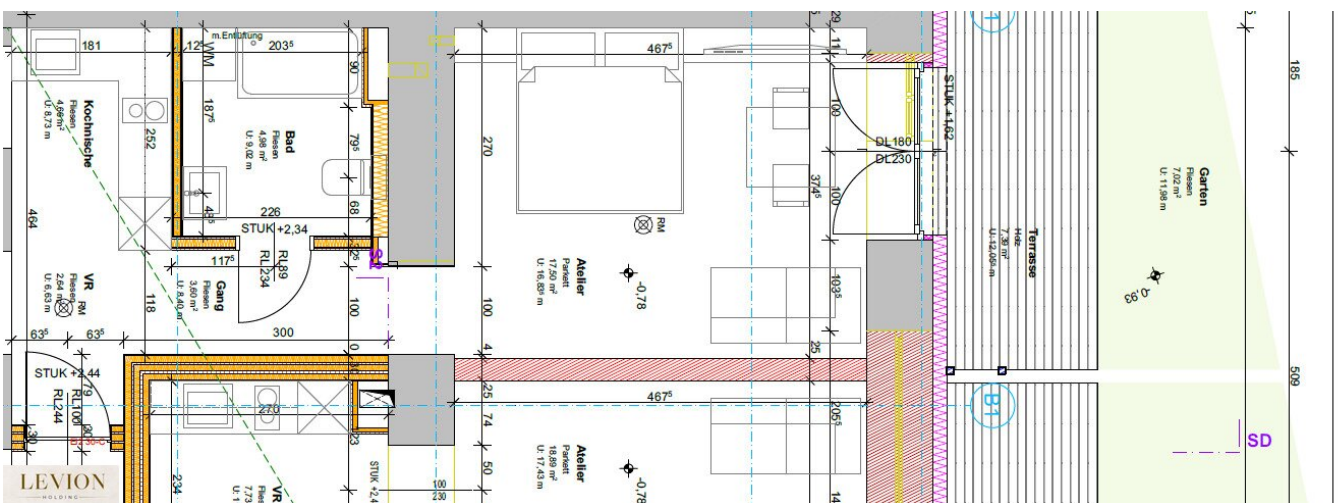
693,07 m²
GESAMTFLÄCHE

LEVION
HOLDING

L

WIR
SCHAFFEN
WERTE
FÜR MORGEN.

in zur





Bed	4,08
Gang	3,00
Kochinsche	4,00
Studio	17,38
VR	2,72
33,34 m²	
Garten	7,03
Terrasse	7,30
14,41 m²	

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige Gartenwohnung mit Terrasse und Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf gelangt die Top 4 in der Hannovergasse im 20. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines klassischen Wiener Altbaus und verfügt laut Grundriss über eine Wohnfläche von ca. 35,25 m². Ein besonderes Highlight ist der private Außenbereich: Eine ca. 7,39 m² große Terrasse sowie ein ca. 7,02 m² großer Eigengarten erweitern die kompakte Wohnung um wertvolle Freiflächen und schaffen einen privaten Rückzugsort mitten in der Stadt. Die Wohnung befindet sich aktuell in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet damit die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung individuell zu modernisieren. Der Grundriss sieht einen großzügigen Wohn-/Schlafbereich, eine separate Kochnische, Badezimmer, Vorraum bzw. Gang sowie den direkt angeschlossenen Außenbereich vor. Aufgrund ihrer kompakten Größe und der privaten Freiflächen eignet sich die Einheit sowohl für Eigennutzer als auch als Anlageobjekt.

Das Haus & die geplante Entwicklung

Die Liegenschaft in der Hannovergasse befindet sich ebenfalls in einer Phase der umfassenden Weiterentwicklung. Das Haus ist sanierungsbedürftig und die Sanierung des Gebäudes wurde bereits baubewilligt. Die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen am Haus sind vorgesehen. Zusätzlich wird demnächst ein Personenlift errichtet. Die Kosten für den Liftbau werden vollständig vom Eigentümer getragen und nicht auf den Käufer der Wohnung übertragen. Der Dachgeschossausbau befindet sich bereits kurz vor Bauende. Damit wird nicht nur die einzelne Wohnung, sondern auch die gesamte Liegenschaft sukzessive weiterentwickelt und aufgewertet.

Eckdaten

- Top: 4
- Wohnfläche: ca. 35,25 m² laut Grundriss

- Zimmer: 1
- Etage: Erdgeschoss
- Terrasse: ca. 7,39 m²
- Eigengarten: ca. 7,02 m²
- Badezimmer: 1
- WC: 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: € 119.000,00 / Betriebskosten ca: 97,19 €

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