

LA HANOVÉ / Ein außergewöhnliches Sanierungsprojekt in Wien

LEVION
HOLDING

LA HANOVÉ

GRUNDRISSÜBERSICHT WOHNUNGSPAKET TOP 1-4

	
TOP 1 ca. 30,90 m ² Terrasse 6,95 m ² Garten 17,34 m ²	TOP 2 ca. 26,82 m ² Terrasse 6,95 m ² Garten 14,52 m ²
	
TOP 3 ca. 29,83 m ² Terrasse 6,96 m ² Garten 10,24 m ²	TOP 4 ca. 35,25 m ² Terrasse 7,39 m ² Garten 7,02 m ²


4
GARTENWOHNUNGEN


ca. 122,80 m²
WOHNFLÄCHE GESAMT


ca. 77,37 m²
AUSSENFLÄCHEN GESAMT


€ 436.000
PAKETKAUFPREIS

LEVION
HOLDING

Objektnummer: 2472/118

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	122,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	4
Garten:	49,12 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	436.000,00 €
Betriebskosten:	240,00 €
USt.:	24,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

T
H
G
V





LEVION
HOLDING

HANNOVERGASSE 1200 WIEN

PREISLISTE

15 EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT INDIVIDUELLEM POTENZIAL.

L - LISTUNG
L - LEPITETE
V - VERTRAUEN
IHR IMMOBILIEN
PARTNER

TOP	STOCKWERK	GROSSE m ²	ZIMMER	FRÜHLAGE m ²	GARTEN m ²	KAUFPREIS €	PREIS/m ²	ZUSTAND
1 (nuf)	Erdgeschoss	36,90	1	6,95	17,34	€ 109.000	€ 3.528	unvermietet
2 (nuf)	Erdgeschoss	26,82	1	7,32	14,52	€ 99.000	€ 3.691	unvermietet
3 (nuf)	Erdgeschoss	29,81	1	6,96	10,24	€ 109.000	€ 3.654	unvermietet
4 (nuf)	Erdgeschoss	32,34	1	7,39	7,02	€ 113.000	€ 3.569	unvermietet
8	Habstock	62,56	3	10,84	-	€ 240.000	€ 3.836	unvermietet
9	Habstock	67,35	3	4,41	-	€ 260.000	€ 4.000	unvermietet
13	1. Obergeschoss	29,27	2	-	-	€ 148.000	€ 5.054	unvermietet
14	Habstock	64,27	3	10,84	-	€ 229.000	€ 3.563	unvermietet
16	Habstock	67,63	3	4,41	-	€ 269.000	€ 3.978	unvermietet
22	2. Obergeschoss	38,75	2	-	-	€ 150.000	€ 3.871	unvermietet
23	2. Obergeschoss	30,06	1	3,74	-	€ 125.000	€ 4.146	unvermietet
24	Habstock	60,56	3	10,84	-	€ 229.000	€ 3.752	unvermietet
24-25	Habstock	69,4	3	4,41	-	€ 275.000	€ 3.960	unvermietet
26	3. Obergeschoss	39,48	2	-	-	€ 155.000	€ 3.936	unvermietet
32	Habstock	68,46	3	4,42	-	€ 260.000	€ 3.806	unvermietet

15 WOHNUNGEN 693,07 m² GESAMTFLÄCHE

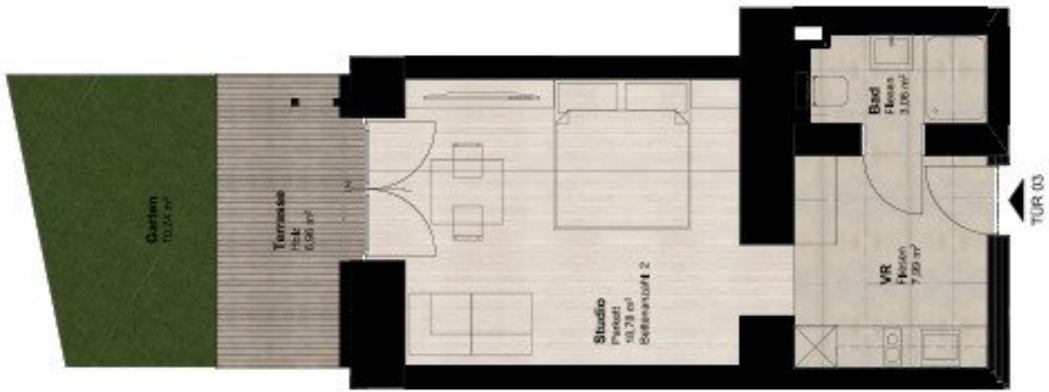
LEVION HOLDING

LEVION

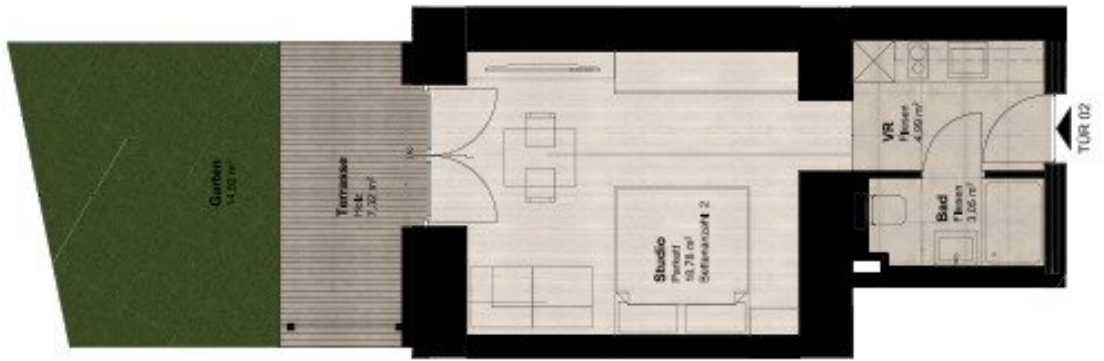
WIR
SCHAFEN
WEGE
FÜR MORGEN



Bad	4.98
Gang	3.60
Kochnische	4.66
Studio	17.38
VR	2.72
	33.34 m²
Garten	7.03
Terrasse	7.39
	14.41 m²



Bad	3,06
Studio	18,78
WR	7,99
29,83 m²	
Garden	10,24
Terrace	6,58
17,20 m²	



Bad	3,05
Studio	10,78
VR	4,00
26,82 m²	
Garden	14,30
Terrasse	7,20
21,84 m²	



Bad		3,97
Gang		3,80
Küche		3,76
Studio		10,59
VR		2,78
		30,90 m²
Garten		17,34
Terrasse		6,85
		24,29 m²

Objektbeschreibung

Investmentpaket: 4 sanierungsbedürftige - Gartenwohnungen mit Entwicklungspotenzial in 1200 Wien

Vier Einheiten. Ein Standort. Ein Entwicklungskonzept.

Zum Verkauf gelangt ein attraktives Wohnungspaket bestehend aus vier Eigentumswohnungen im Erdgeschoss eines klassischen Wiener Altbaus in der Hannovergasse im 20. Wiener Gemeindebezirk. Das Paket umfasst die Einheiten Top 1, Top 2, Top 3 und Top 4. Sämtliche Wohnungen verfügen über einen eigenen Außenbereich mit Terrasse und Eigengarten und befinden sich derzeit in sanierungsbedürftigem Zustand. Insgesamt verfügen die vier Einheiten über rund 122,80 m² Wohnfläche, ergänzt durch rund 28,25 m² Terrassenflächen und etwa 49,12 m² Eigengärten. Daraus ergibt sich eine private Außenfläche von insgesamt rund 77,37 m². Die Kombination aus vier unmittelbar zusammengehörenden Einheiten, privaten Freiflächen und der bereits geplanten Weiterentwicklung der gesamten Liegenschaft macht dieses Paket insbesondere für Anleger und Projektentwickler interessant.

Das Wohnungspaket im Überblick

Top 1

Top 2

Top 3

Top 4

Gesamt

Die Einheiten

Top 1 – Gartenwohnung mit großzügiger Freifläche

Die ca. 30,90 m² große 1-Zimmer-Wohnung wird durch eine ca. 6,95 m² große Terrasse und einen ca. 17,34 m² großen Eigengarten ergänzt. Damit verfügt Top 1 innerhalb des Pakets über den größten privaten Garten. Die Einheit befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und ermöglicht eine vollständige Neugestaltung nach den Vorstellungen des zukünftigen Eigentümers.

Top 2 – Kompakte Einheit mit attraktivem Gartenanteil

Top 2 verfügt über ca. 26,82 m² Wohnfläche, eine ca. 6,95 m² große Terrasse sowie einen ca. 14,52 m² großen Eigengarten. Die kompakte Grundstruktur in Verbindung mit dem vergleichsweise großzügigen Außenbereich bietet interessantes Entwicklungspotenzial.

Top 3 – Gartenwohnung mit ausgewogenem Flächenverhältnis

Die Einheit umfasst ca. 29,83 m² Wohnfläche sowie eine ca. 6,96 m² große Terrasse und einen ca. 10,24 m² großen Eigengarten. Auch diese Wohnung befindet sich aktuell in sanierungsbedürftigem Zustand und kann individuell modernisiert und positioniert werden.

Top 4 – Größte Wohnfläche des Pakets

Mit ca. 35,25 m² Wohnfläche stellt Top 4 die größte der vier Einheiten dar. Ergänzt wird sie durch eine ca. 7,39 m² große Terrasse und einen ca. 7,02 m² großen Eigengarten. Der vorhandene Grundriss sieht unter anderem einen großzügigen Wohn-/Schlafbereich, eine Kochnische, Badezimmer und Vorraum bzw. Gang vor.

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: € 436.000,00 / Betriebskosten ca: 264,00 €

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