BREITENLEER LIVING – Modernes Wohnen mit Stil und Komfort



Objektnummer: 2472/155

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	156,20 €
Heizkosten:	56,80 €
USt.:	25,92 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien































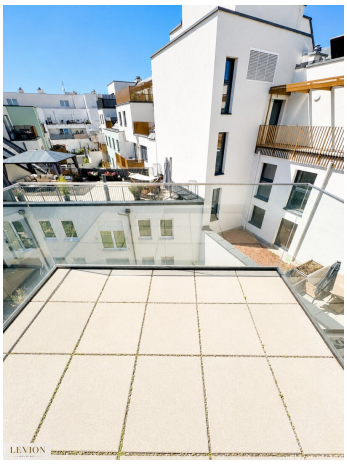













LEVION


BAXI
LEVION


101
LEVION

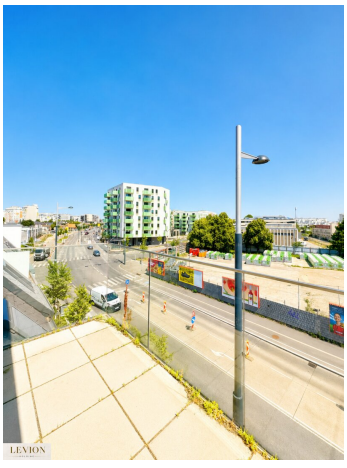




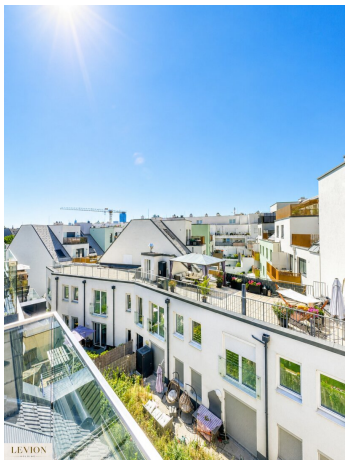



FERMAX
St. 2 Top 3
St. 2 Top 4
St. 2 Top 1
St. 2 Top 2
26. Magnolia Apt.
26
23
24
21
22
19
20
17
18
15
16
13
14
11
12
9
10
7
8
findways
5
6
3
4
1
2
BEGEH CARD
LEVION


RESTMÜLL
ALTPAPIER KARTON
BIOMÜLL
LEVION


LEVION








2m
PIMMI
ACHTUNG
LEVION


LEVION



LEVION
HOLDING

Objektbeschreibung

Exposé – Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Westbalkon in 1220 Wien

Diese attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Breitenleer Straße überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine moderne Ausstattung. Auf einer Wohnfläche von ca. 69 m² bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Räumlichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der ca. 6 m² große, westseitig ausgerichtete Balkon, der zum Entspannen und Genießen der Nachmittags- und Abendsonne einlädt. Die beiden weiteren Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse und eignen sich beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Dank der funktionalen Raumaufteilung ist die Wohnung auch für eine Wohngemeinschaft geeignet. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die Fußbodenheizung, eine Klimaanlage sowie Parkett- und Fliesenböden. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, während das separate WC den praktischen Grundriss ergänzt. Ein Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Die Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachter Raumgestaltung und guter Infrastruktur macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

Eckdaten zur Immobilie

-Wohnfläche: ca. 68,32 m²

-Balkonfläche: ca. 6,17 m²

-Zimmer: 3

-Etage: 1. Dachgeschoss

-Badezimmer: 1

-WC: 1, separat

-Balkon: 1,

-Heizung: Fußbodenheizung

-Klimatisierung: Klimaanlage

-Bodenbeläge: Parkett und Fliesen

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Breitenleer Straße im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt.

Der Standort zeichnet sich durch eine sehr gute Nahversorgung sowie eine gut ausgebaute öffentliche Verkehrsanbindung aus.

Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen eine komfortable Gestaltung des Alltags.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist attraktiv. Mehrere öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in gut erreichbarer Entfernung und ermöglichen Verbindungen innerhalb Wiens.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 349.000,00 / Betriebskosten ca: € 274,42

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

?? 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap