BREITENLEER LIVING – Modernes Wohnen mit Stil und Komfort



Konzept

Objektnummer: 2472/156

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,82 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	145,20 €
Heizkosten:	52,80 €
USt.:	24,09 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien





















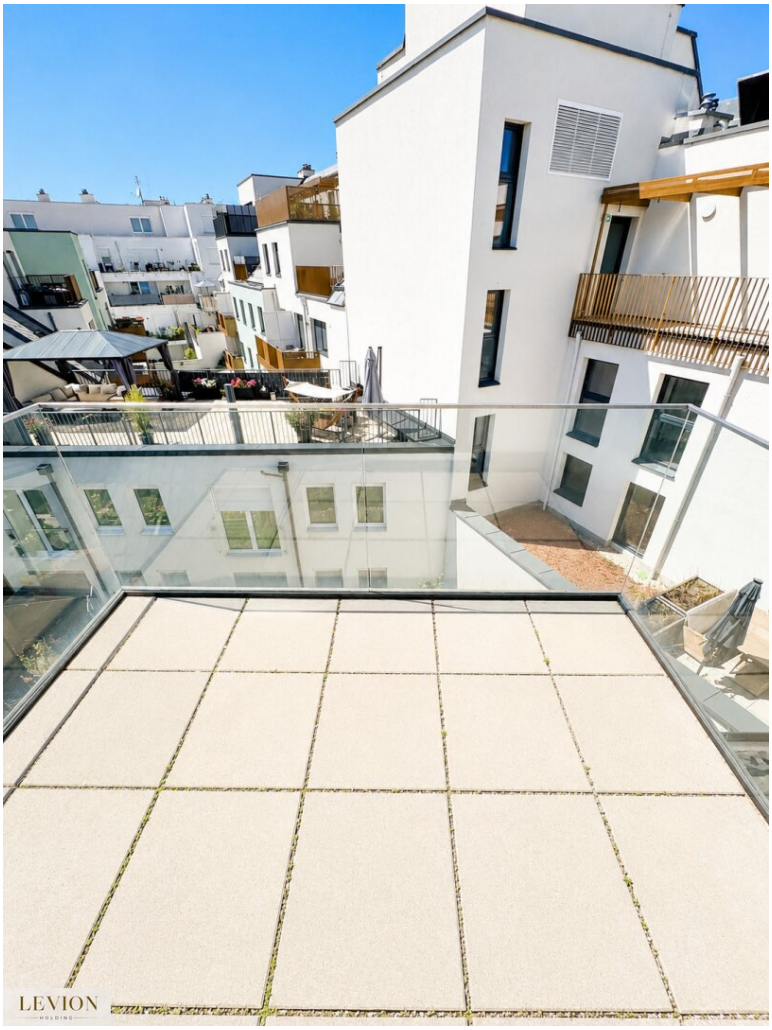


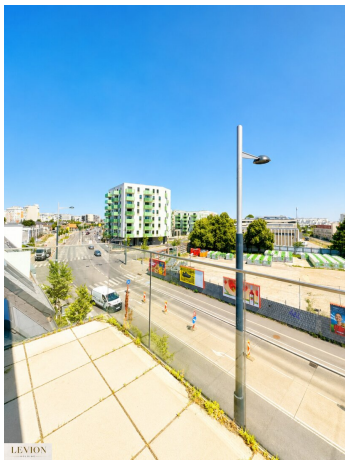




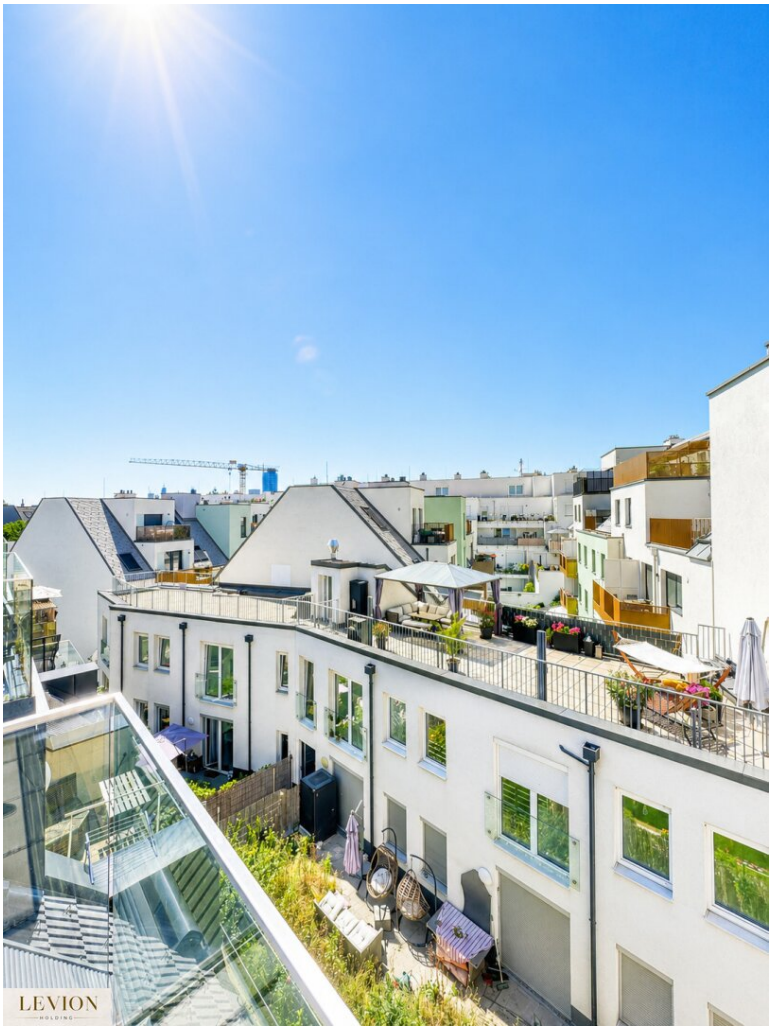


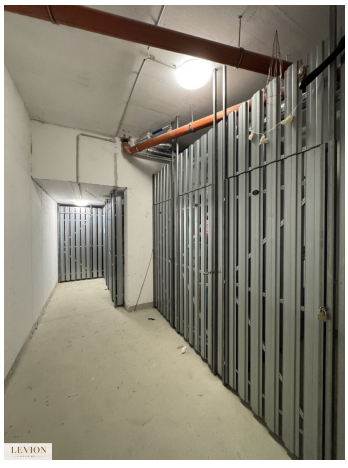


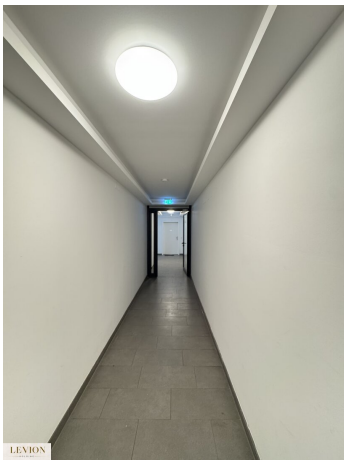




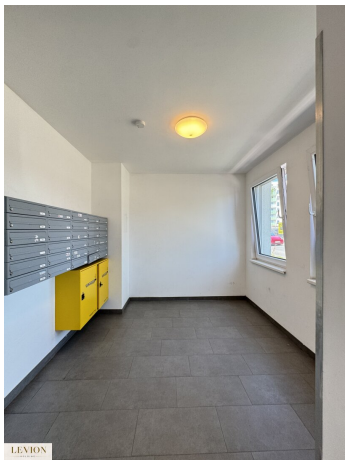









02
LEVION


LEVION


LEVION


101
LEVION


LEVION


LEVION

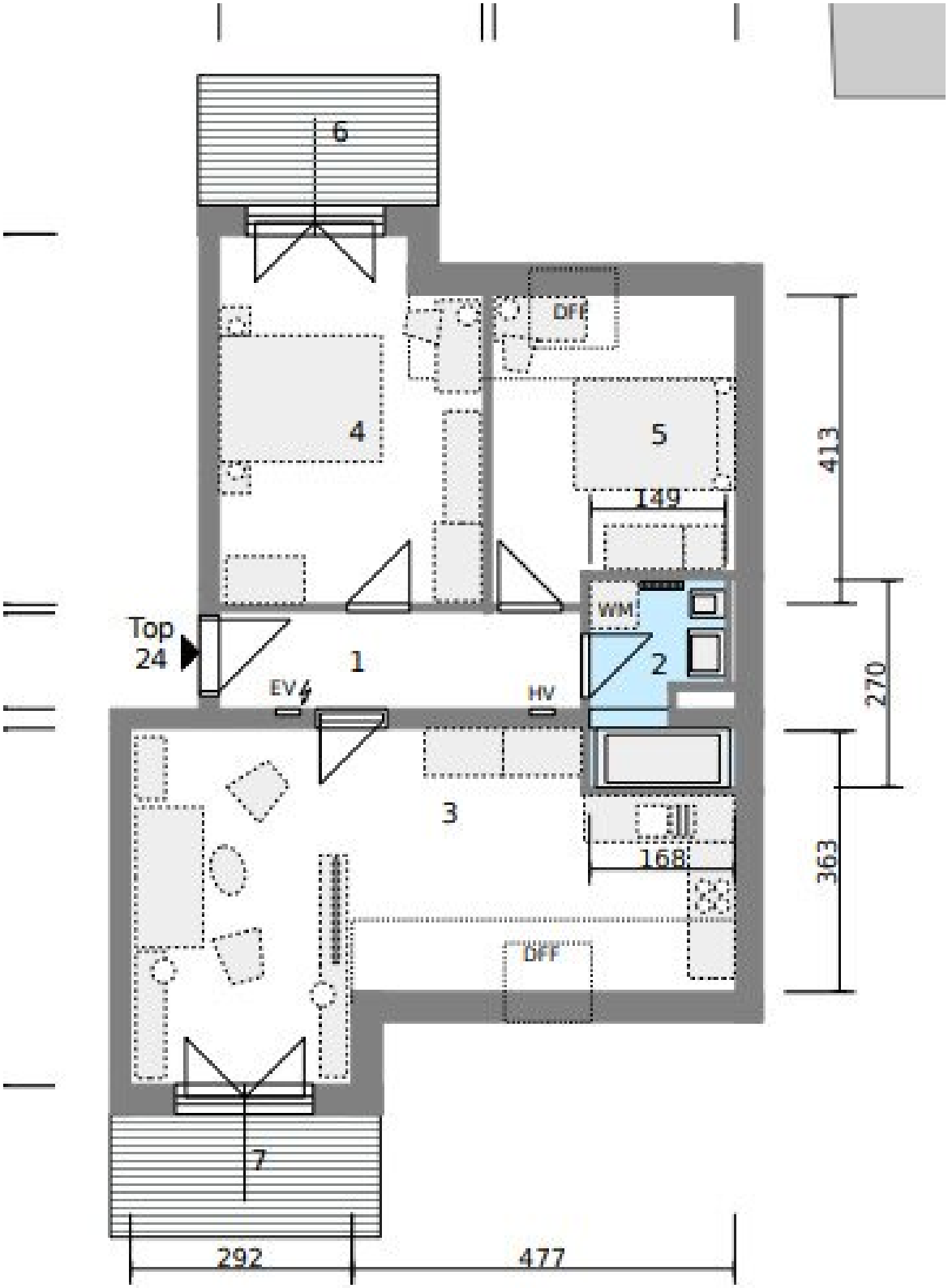

ATLAS
LEVION


FERMAX
BEGEH CARD
LEVION


RESTMÜLL
ALTPAPIER KARTON
LEVION


2m
PIMMI
ACHTUNG
LEVION


LEVION



GRUNDRISS
2. DACHGESCHOSS

LEVION
HOLDING

Objektbeschreibung

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in 1220 Wien

Diese attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Breitenleer Straße bietet auf rund **66 m² Wohnfläche** ein helles und angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung befindet sich im **2. Dachgeschoss** und überzeugt durch ihre freundlichen Räume, Dachschrägen und großzügigen Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen und lässt sich vielseitig gestalten. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen rund **10 m² großen Balkon**, der zusätzlichen privaten Freiraum schafft. Das Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet. Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt und bietet damit eine interessante Kombination aus Wohnqualität, guter Raumaufteilung und attraktiver Lage im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Eckdaten

- **Adresse:** Breitenleer Straße, 1220 Wien-Donaustadt
- **Wohnfläche:** ca. 65,82 m²
- **Balkonfläche:** ca. 9,87 m²
- **Zimmer:** 3
- **Etage:** 2. Dachgeschoss
- **Badezimmer:** 1
- **WC:** 1
- **Balkon:** 1

Lage

Die Immobilie befindet sich in gut angebundener Lage in Wien-Donaustadt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Entfernung. Laut Exposé liegen ein Supermarkt rund **125 m**, eine Apotheke rund **75 m**, die Straßenbahn rund **250 m** und die U-Bahn rund **725 m** entfernt.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 369.000,00 / Betriebskosten ca: 255,09 €

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