Großzügige Liegenschaft mit Pool, Bowlingbahn und vielseitigem Entwicklungspotenzial in 1220 Wien



Objektnummer: 2472/175

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	1.100,00 m²
Zimmer:	19
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	4
Kaufpreis:	1.800.000,00 €

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 4776

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


JASMIN
LEVION


LEVION


LEVION



























































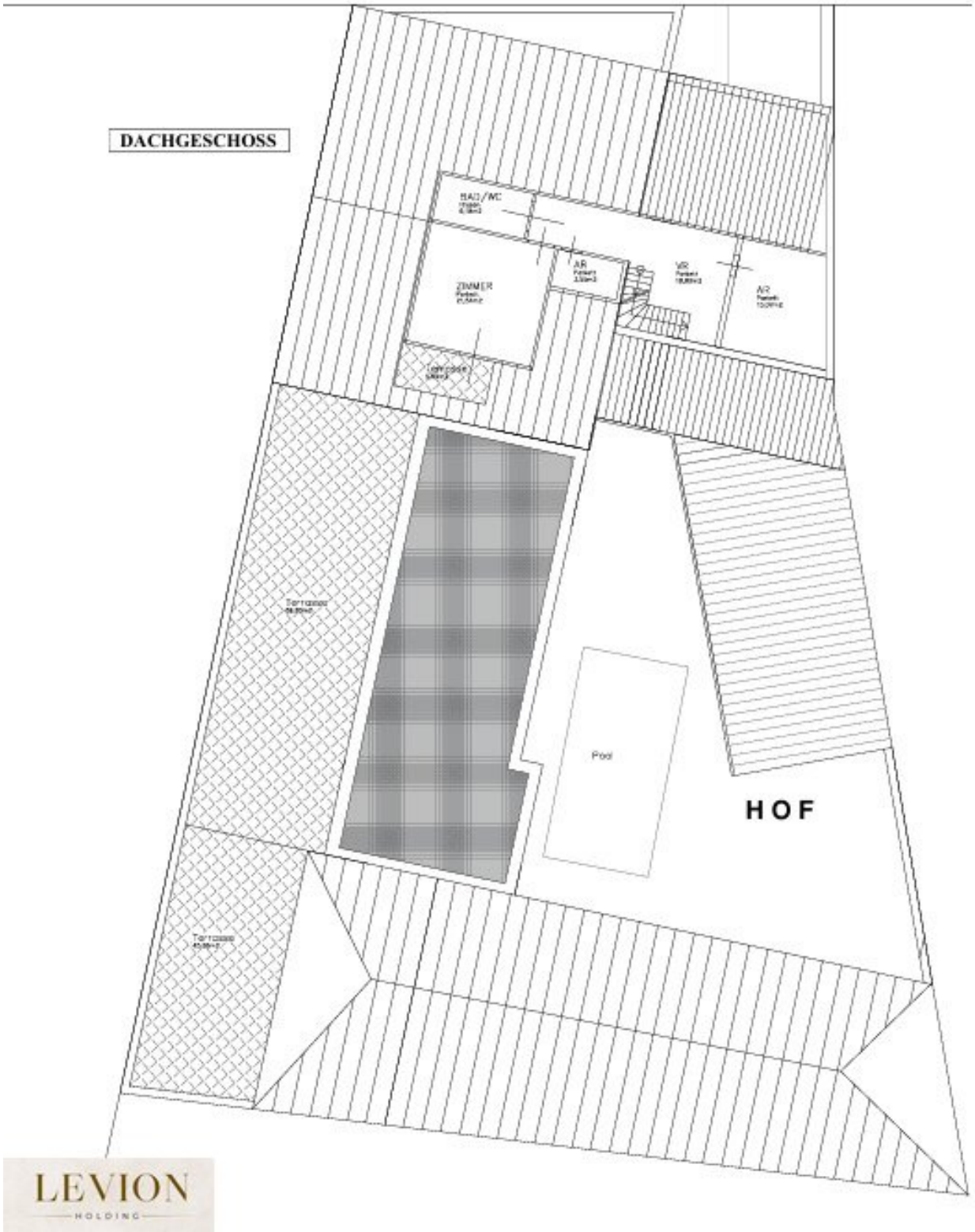




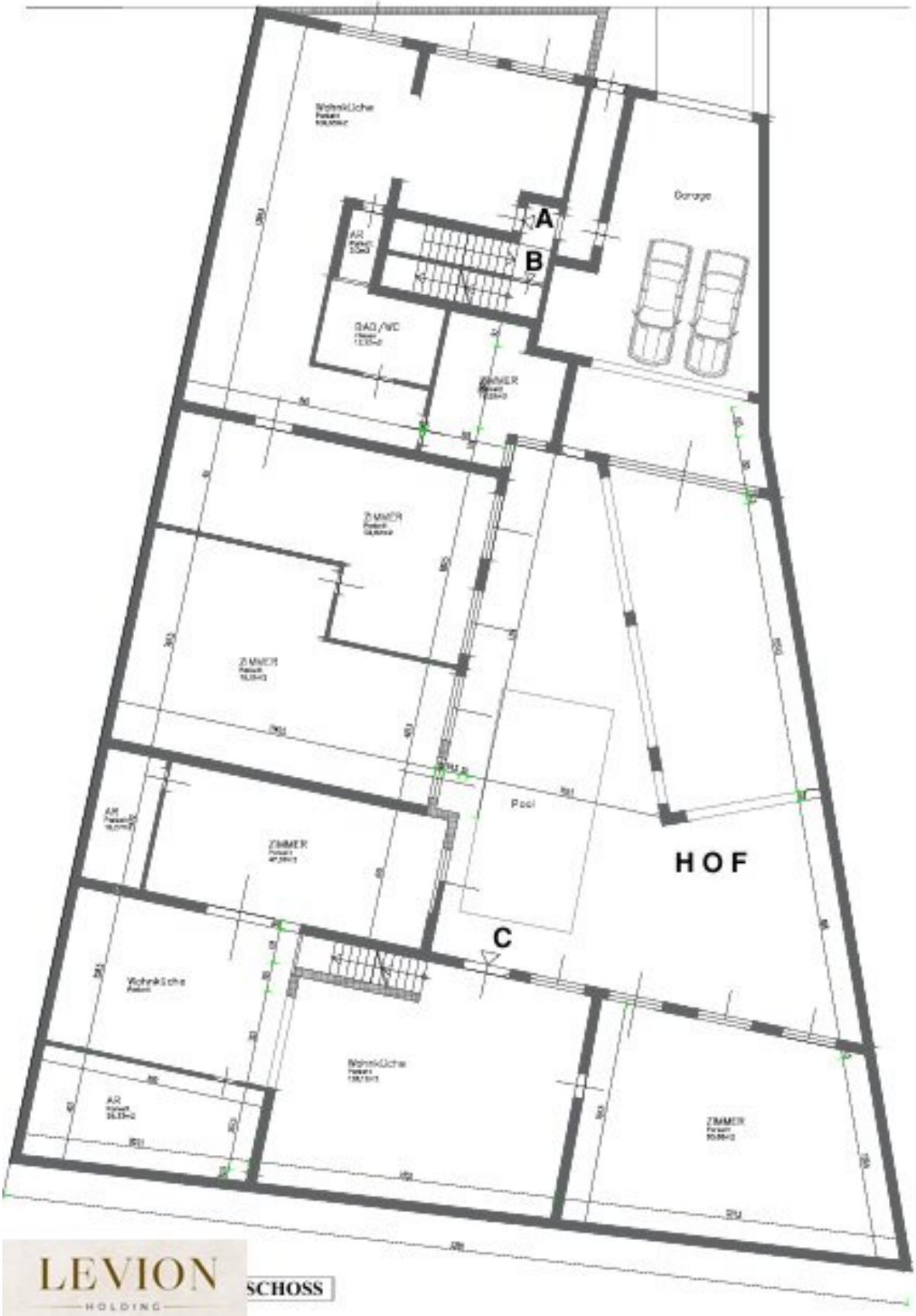




DACHGESCHOSS

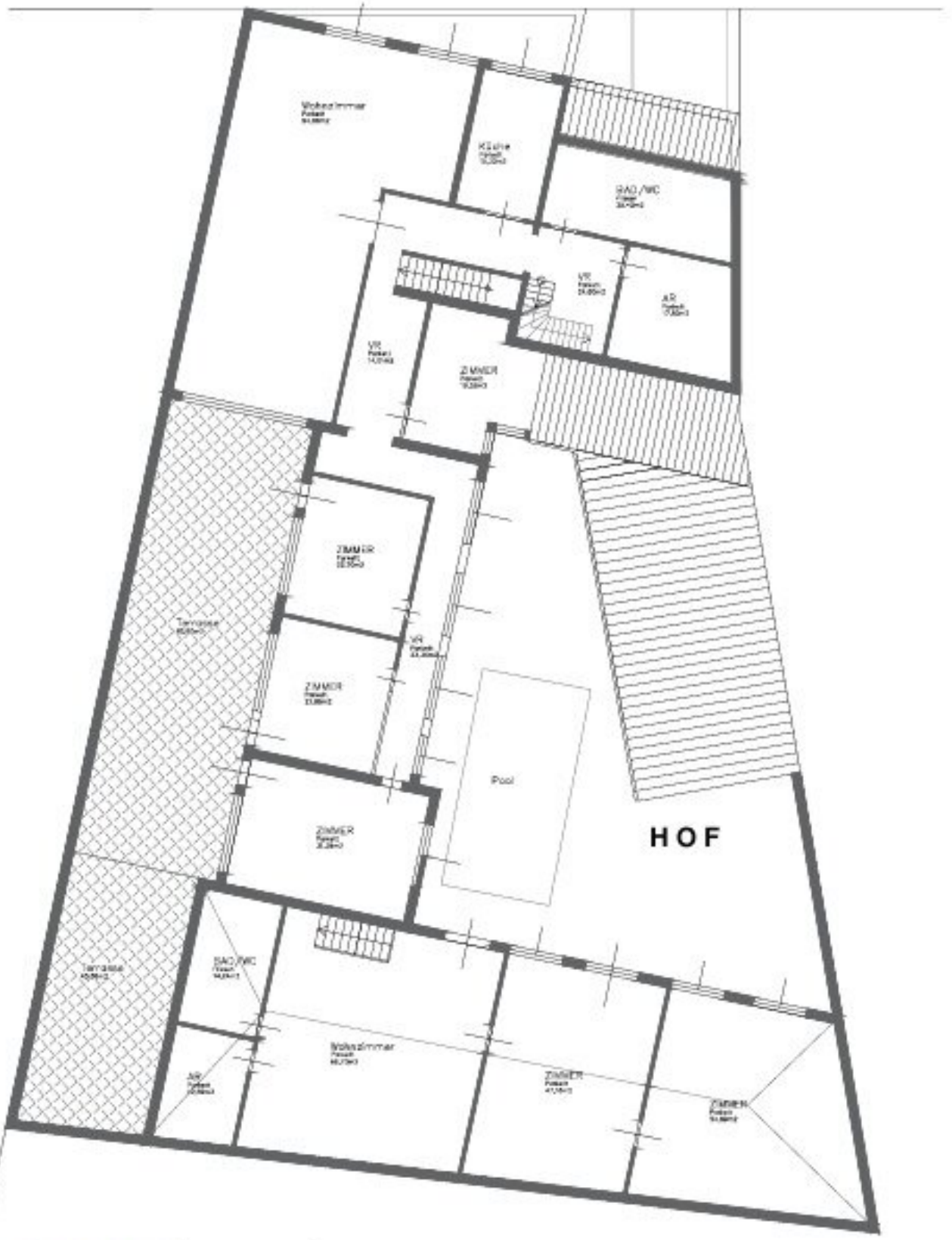


LEVION
HOLDING



LEVION
HOLDING

SCHOSS



LEVION
HOLDING

1.STOCK

Objektbeschreibung

Eine außergewöhnliche Immobilie mit großzügigem Platzangebot, besonderen Ausstattungsmerkmalen und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten!

In der Breitenleer Straße im 22. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese weitläufige Liegenschaft mit einer Wohnfläche von ca. 1.100 m² zum Verkauf. Das Objekt überzeugt insbesondere durch seine großzügigen Räumlichkeiten, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie zahlreiche Besonderheiten, die es von klassischen Wohnimmobilien unterscheiden. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ihre individuellen Wohnvorstellungen verwirklichen oder das Potenzial der Liegenschaft im Rahmen einer umfassenden Modernisierung ausschöpfen möchten. Die großzügig geschnittenen Wohnbereiche, insgesamt 19 Zimmer bieten viel Raum für individuelle Gestaltungskonzepte. Ob als repräsentativer Wohnsitz oder als Anlageobjekt – die Immobilie eröffnet unterschiedliche Nutzungsperspektiven. Der Energieausweis wird nachgereicht.

Garten, Pool und Außenbereiche

Ein besonderes Highlight ist der Garten mit eigenem Swimmingpool, der nach entsprechender Aufbereitung zu einer attraktiven privaten Erholungszone gestaltet werden kann. Die vorhandenen Außenflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Gartengestaltung mit gemütlichen Sitzbereichen, Grünflächen und Rückzugsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch eine Terrasse, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Besondere Ausstattung und Highlights

Neben den großzügigen Wohnflächen bietet diese Liegenschaft einige außergewöhnliche Ausstattungsmerkmale:

Swimmingpool im Garten – privater Poolbereich mit Gestaltungspotenzial

Vier Garagenstellplätze – großzügige Parkmöglichkeiten

Eigene Bowlingbahn – eine besondere Freizeitmöglichkeit direkt im Objekt

Keller – zusätzliche Nutz- und Abstellflächen

Terrasse – zusätzlicher Außenbereich

Großzügige Raumaufteilung – vielseitig nutzbare Wohnbereiche

Einbauküche sowie Badezimmer mit Badewanne und Fenster

Renovierungsbedürftiger Zustand – umfassende Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung

Lage und Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in der Breitenleer Straße im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsanbindungen. Ein Supermarkt liegt laut vorliegenden Angaben nur rund 175 Meter entfernt, ein Kindergarten rund 150 Meter und eine Schule rund 775 Meter. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in etwa 150 Metern Entfernung. Auch der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz ist durch die Nähe zur Autobahn gegeben. Damit verbindet der Standort städtische Infrastruktur mit den Möglichkeiten einer großzügigen privaten Liegenschaft.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 1.800.000,00

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

? 066565428700

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap