LORITZ 7 - Ein Haus. Viele Möglichkeiten. Eine besondere Lage



Konzept

Objektnummer: 2472/115

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,52 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 154,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	237,04 €
USt.:	27,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien














































79




UG




P
Parkplätze
zu vermieten
1. UG

Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse in 1070 Wien

Mitten im beliebten 7. Wiener Gemeindebezirk präsentiert sich diese sanierte und gepflegte Wohnung mit einer großzügigen und zentral begehbaren Raumaufteilung. Die Immobilie überzeugt durch ihren sehr guten Zustand, attraktive Freiflächen und ein angenehmes Wohnambiente. Den Mittelpunkt bildet die Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse. Insgesamt stehen zwei Terrassen zur Verfügung, darunter eine westseitig ausgerichtete Terrasse, die besonders in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen einlädt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Schrankraum. Eine Daikin-Klimaanlage sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Die Kombination aus saniertem Zustand, zwei Terrassen, durchdachter Raumaufteilung und zentraler Lage macht diese Wohnung zu einem besonders attraktiven Zuhause.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen **Garagenstellplatz um € 48.000** zu erwerben. **Hinweis zur Reparaturrücklage:** Derzeit erfolgt keine Vorschreibung, da sich die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) noch in Gründung befindet. Die Festlegung einer Rücklage gemäß **§ 31 WEG 2002** erfolgt voraussichtlich ab **Juli 2027**.

Eckdaten

• Etage: 1. Dachgeschoss / Innenhof

• Wohnfläche: ca. 118,53 m²

• Zimmer: 3

• Terrasse: ca. 8,50 m²

• Ausrichtung: hofseitig

• Zustand: gepflegt

Lage

Die Lage am Urban-Loritz-Platz im 7. Bezirk verbindet urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die U6-Station Burggasse-Stadthalle sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine sehr gute öffentliche Anbindung. Auch der Westbahnhof mit Anschluss an U3 und U6 sowie Regional- und Fernverkehr ist rasch erreichbar. Trotz der zentralen Lage bietet die hofseitige Ausrichtung der Wohnung ein angenehmes Maß an Ruhe.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 849.000,00 / Betriebskosten ca: 299.79 €

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

? +4366565428700

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.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

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

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap