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





Objektnummer: 2472/111

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,97 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 154,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	188,00 €
USt.:	21,62 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien














LEVION
HOLDING


LEVION


LEVION





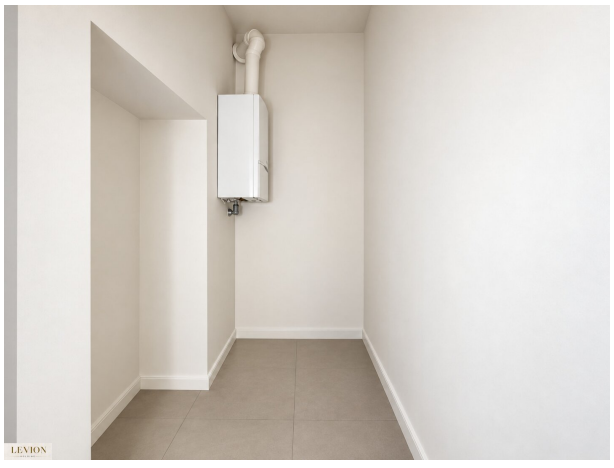









beko
LEVION


LEVION


LEVION

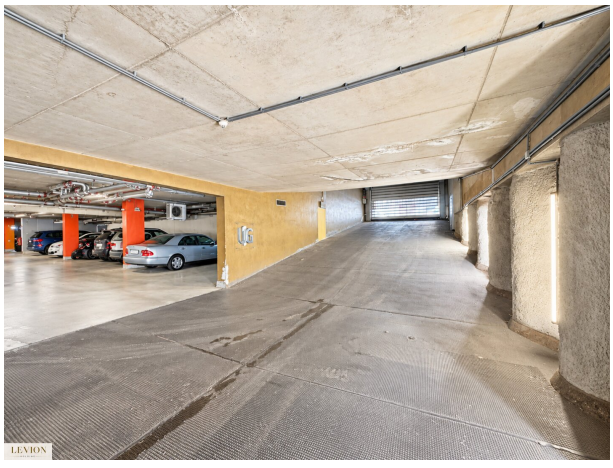







79






LEVION


P
Parkplätze
zu vermieten
1. UG
LEVION

Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Hoflage mit Balkonoption

Zum Verkauf gelangt eine sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche im 2. OG - Hochparterre eines gepflegten Gründerzeithauses in zentraler Lage des 7. Wiener Gemeindebezirks. Die Ausrichtung zum Innenhof sorgt für ein angenehm ruhiges Wohnambiente. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und zentrale Begehbarkeit. Sie verfügt über drei Zimmer, einen Abstellraum, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC mit Waschbecken. Der klassische Fischgrätparkett unterstreicht den stilvollen Altbaucharakter. Die Wohnküche bietet einen offenen Blick in das Wohnzimmer, ist räumlich jedoch getrennt. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit zum Einbau einer Tür, wodurch beide Bereiche vollständig voneinander getrennt werden können. Ein besonderes Highlight ist die bereits baubewilligte Balkonfläche von ca. 16,98 m², die zusätzlichen Freiraum und attraktives Potenzial bietet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Garagenstellplatz um € 48.000 zu erwerben.

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

• Wohnfläche: ca. 93,97 m²

• Zimmer: 3

• 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: € 649.000,00 / Betriebskosten ca: 239,71 € €

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