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



Konzept

Objektnummer: 2472/114

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,35 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 154,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	178,70 €
USt.:	20,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien


LEVION
KI-Visualisierung Konzept


LEVION


LEVION































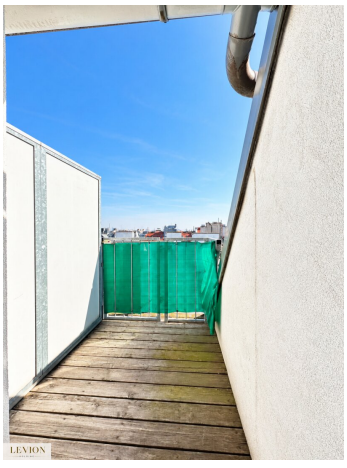












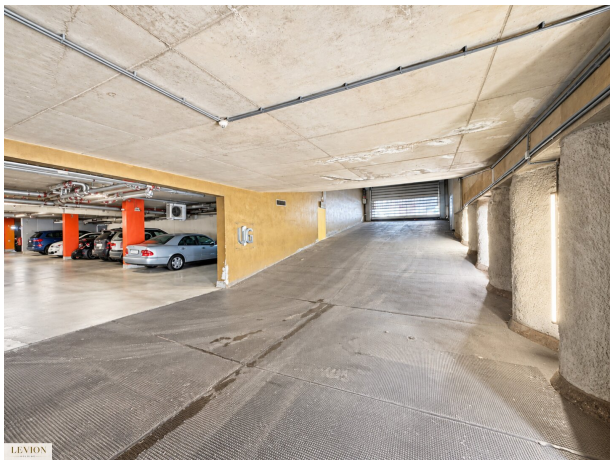






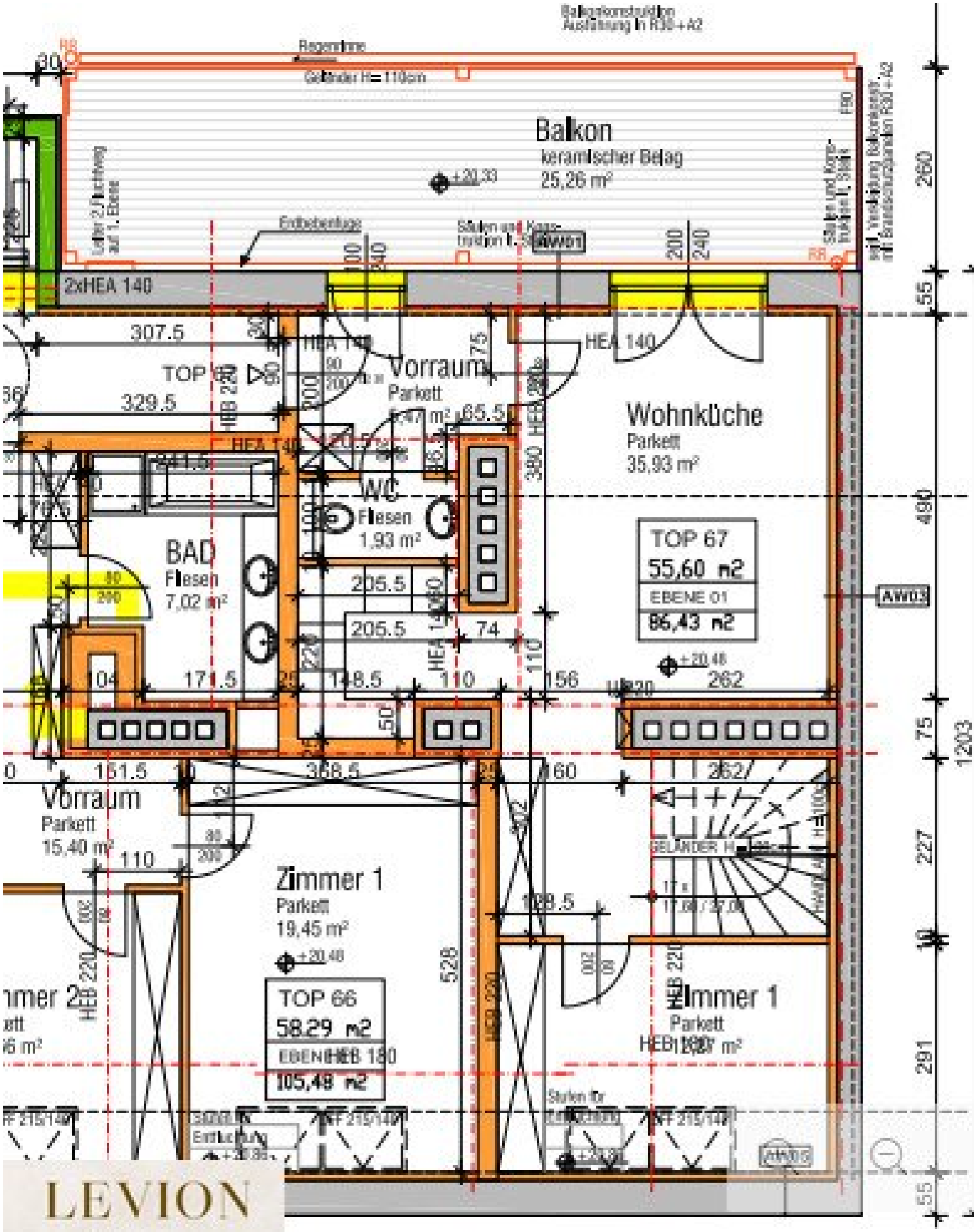

79



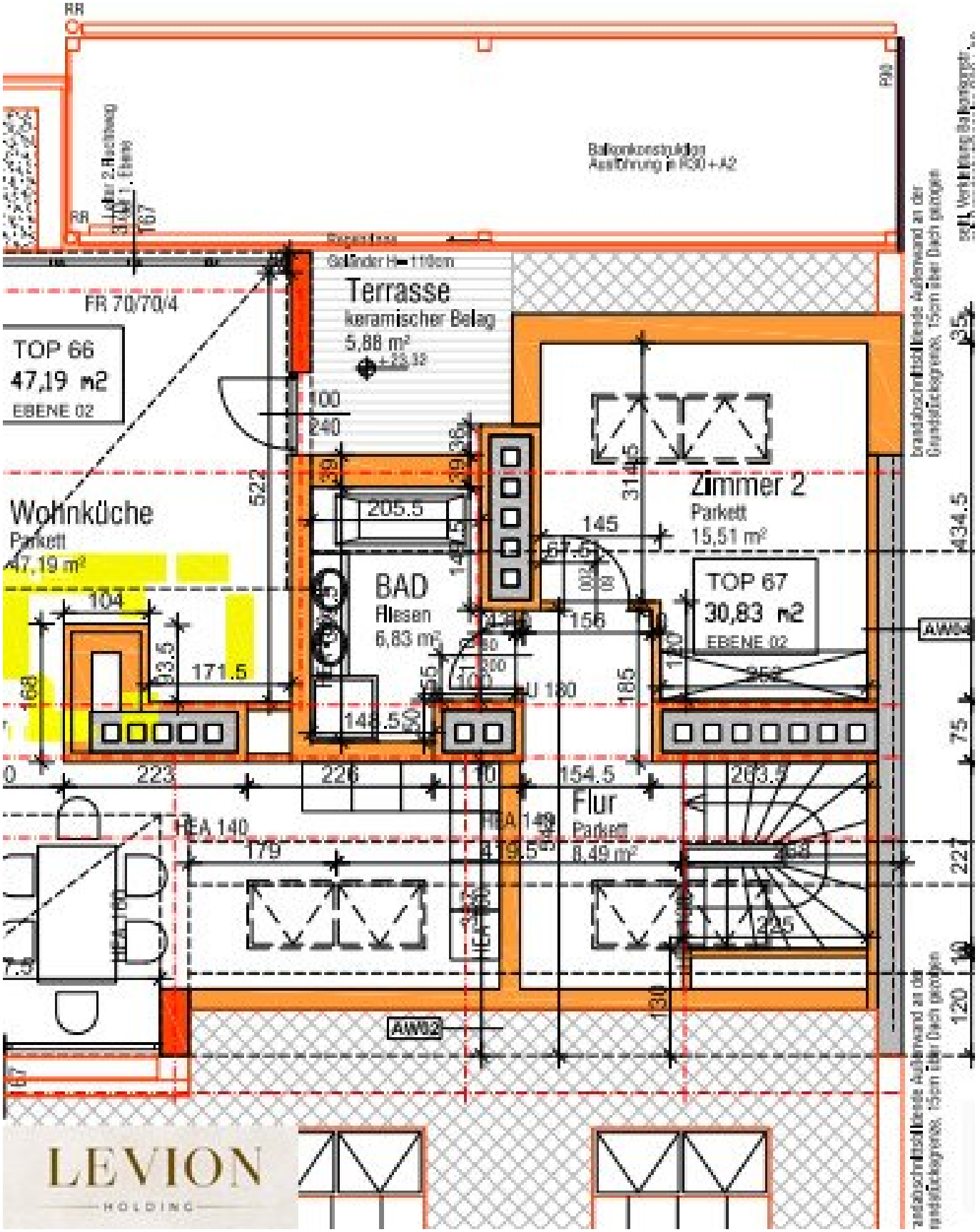



LEVION


P
Parkplätze
zu vermieten
1. UG
LEVION



LEVION
HOLDING


TOP 66
47,19 m2
EBENE 02
FR 70/70/4
Terrasse
keramischer Belag
5,88 m²
Wohnküche
Parkett
47,19 m²
BAD
Fliesen
6,83 m²
Zimmer 2
Parkett
15,51 m²
TOP 67
30,83 m2
EBENE 02
Flur
Parkett
8,49 m²
Balkonkonstruktion
Ausführung in REI 30 + A2
Geländer H= 110cm
AW02
AW04
HEA 140
IPE 160
U 180
205.5
171.5
104
93.5
168
148.5
223
226
154.5
263.5
179
245
434.5
75
221
120
130
522
314.5
145
156
185
67.5
brandabschnittsbildende Außenwand an der Grundstücksgrenze, 15cm über Dach geführt

Objektbeschreibung

Großzügige Dachgeschosswohnung mit Terrasse in absoluter Ruhelage

Mitten im beliebten 7. Wiener Gemeindebezirk präsentiert sich diese sanierte Maisonette-Dachgeschosswohnung mit ca. 89 m² Wohnfläche und einer ca. 14 m² großen Westterrasse als attraktives Zuhause mit urbanem Flair. Die Wohnung befindet sich in einem Dachgeschossaufbau eines klassischen Wiener Altbaus und verbindet damit historischen Charme mit modernem Neubau-Flair. Im unteren Geschoss befinden sich zwei Zimmer, im oberen Bereich eine offene Galerie. Das Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen Balkon. Zur Ausstattung zählen Parkettboden, eine Einbauküche, ein separates WC, eine Klimaanlage von Daikin sowie ein Thermostat im Wohnzimmer. Die Wohnung ist sofort beziehbar. Besonders interessant ist die Immobilie auch für Anleger, da aufgrund des Dachgeschossausbaus freier Mietzins zur Anwendung kommt.

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 auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 89,35 m²
- Terrassenfläche: ca. 13,76 m²
- Etage: 1. Dachgeschoss
- Badezimmer: 1
- WC: 1
- Terrasse: 1

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