

*****Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Lift in 1020
Wien*****



Konzept

Objektnummer: 2472/54
Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	179,43 €
USt.:	17,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

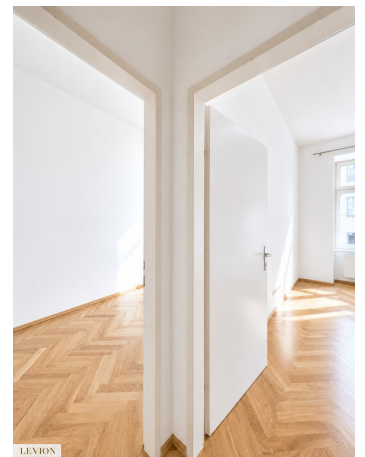
LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

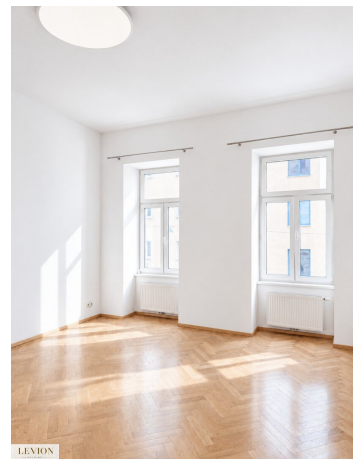
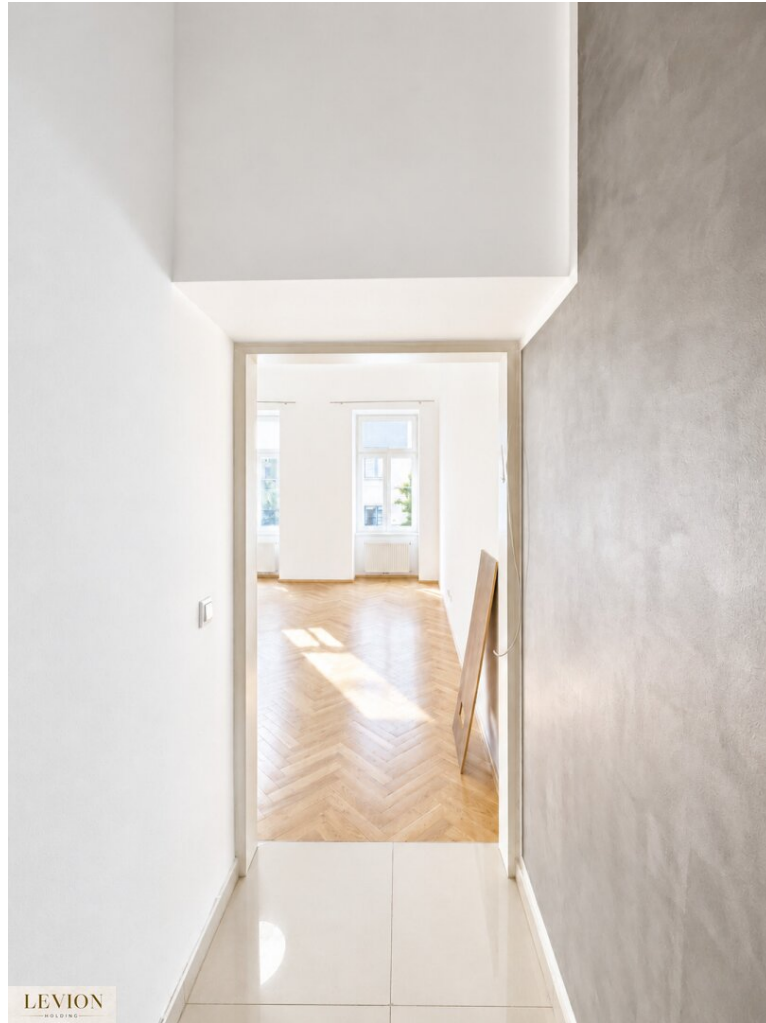
T +43 664 466 4776
H +43 664 466 4776

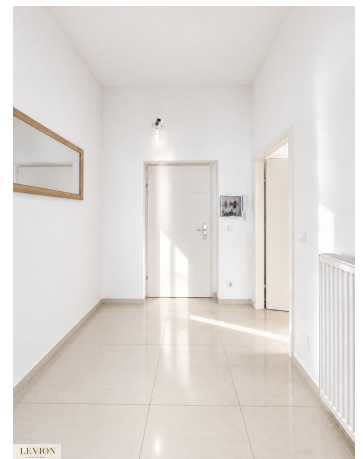
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

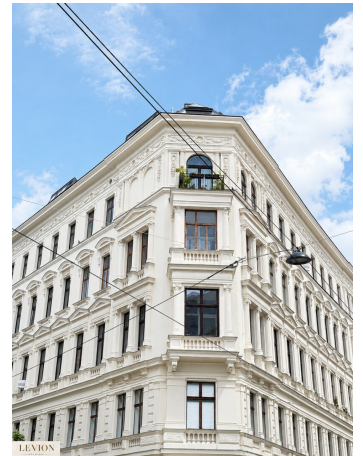


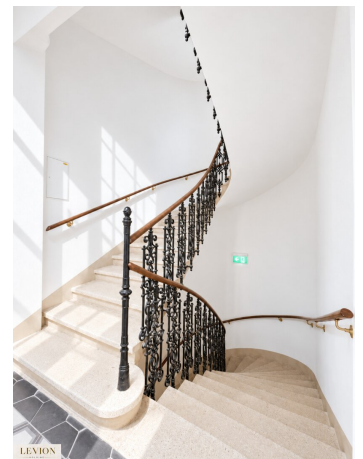












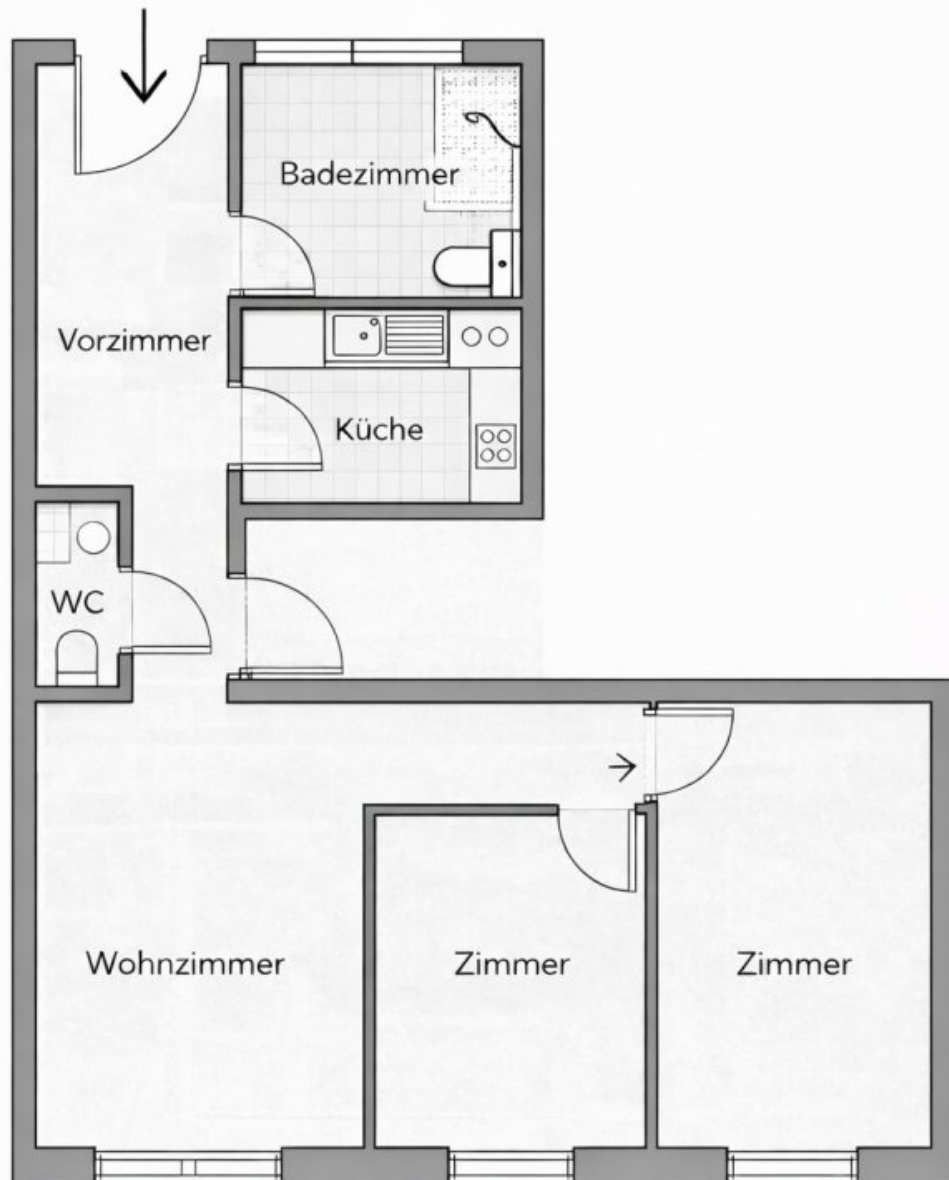




LEVION
— HOLDING —



LEVION



Objektbeschreibung

Wiener Altbaucharme trifft modernen Wohnkomfort

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. **66 m² Wohnfläche** befindet sich im 1. Stock eines vollständig revitalisierten Zinshauses im 2. Wiener Gemeindebezirk. Das gepflegte Gebäude verfügt über einen modernen Lift und ein ausgebauten Dachgeschoß und präsentiert sich in sehr gutem Gesamtzustand. Die Wohnung verbindet klassischen Wiener Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Hohe Räume, schöne Parkettböden und eine angenehme Raumwirkung sorgen für ein stilvolles Wohnambiente. Der großzügige Wohnbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen. Die moderne Einbauküche ist funktional in das Wohnkonzept integriert. Ein stilvoll saniertes Badezimmer sowie ein separates WC ergänzen die Ausstattung. Dank der zentralen Lage im 2. Bezirk profitieren zukünftige Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. **66 m²**
- 3 Zimmer
- 1:Stock
- Lift
- revitalisiertes Zinshaus
- moderne Einbauküche
- saniertes Badezimmer

- separates WC
- Parkettböden
- hohe Räume

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 329.000,00 / Betriebskosten ca: 179,43 €

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

? +43 665 654 28700

LEVION Holding GmbH – persönlich. professionell. verlässlich.

Ihr persönlicher Immobilienexperte

? David Plishtiev

? Geschäftsführender Gesellschafter

? LEVION Holding GmbH

? [+43 664 466 4776](tel:+436644664776)

?? 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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap