KOPP 6 – Sanierungsbedürfter Wohnraum mit Potenzial in attraktiver Wiener Lage

Konzept

Objektnummer: 2472/137

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,71 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	114,33 €
USt.:	11,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

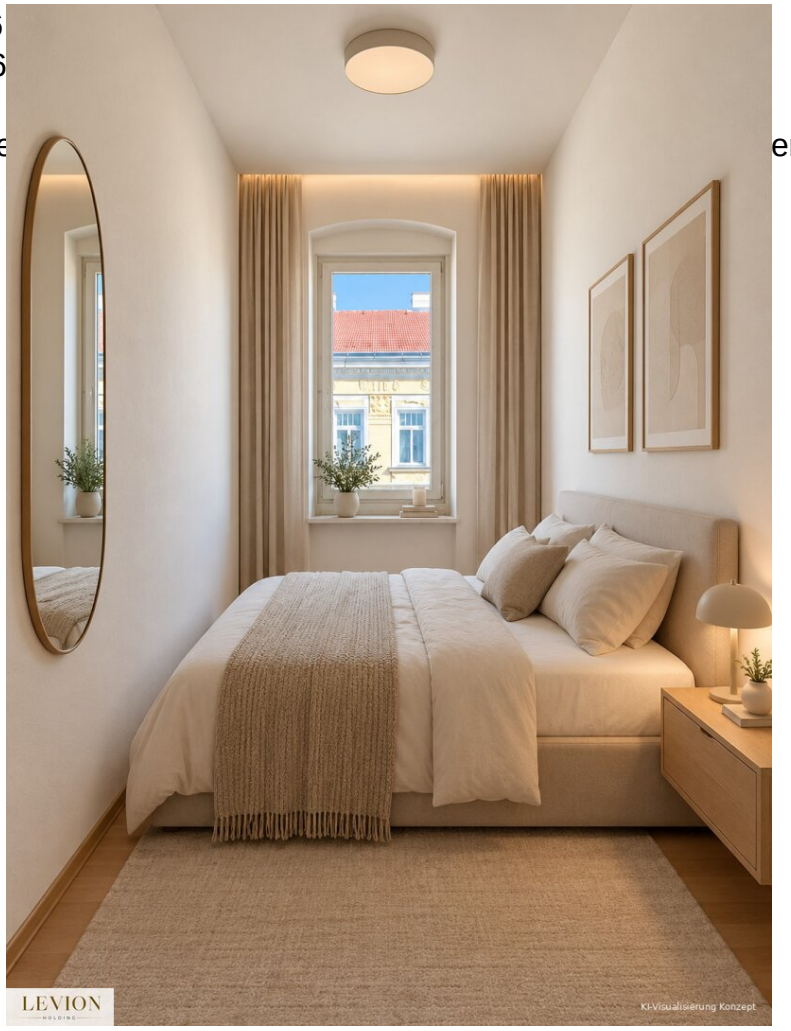
Ihr Ansprechpartner

David Plishtiev

LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

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

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

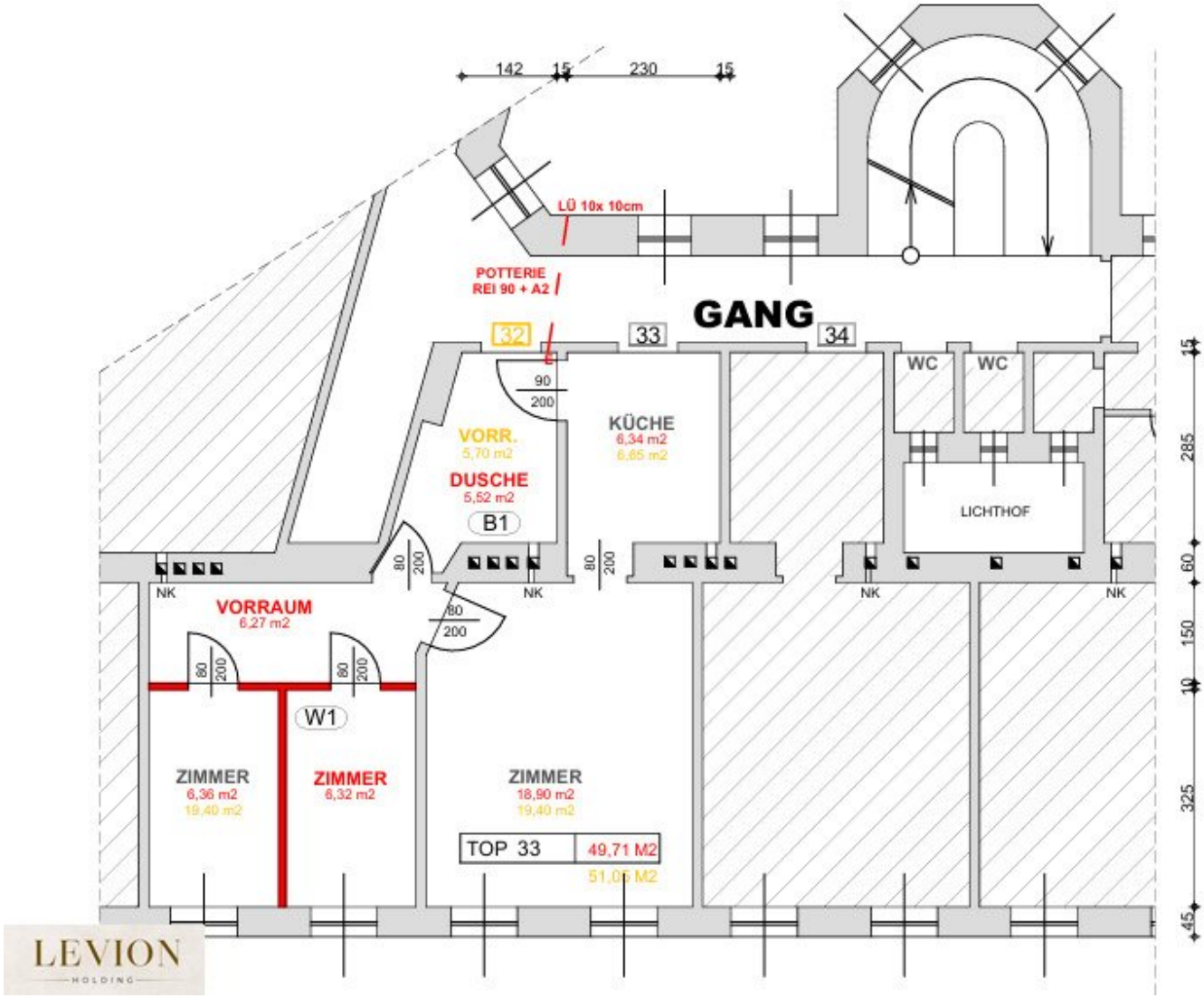


32

LEVION
HOLDING

PE - Folie
Bestehende Deckenkonstr.

3. STOCK



LEVION
HOLDING

Objektbeschreibung

KOPP 6 – Sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit Potenzial in attraktiver Wiener Lage

Zum Verkauf gelangt eine **sanierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche** in der **Koppreitergasse, 1120 Wien**. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine Immobilie **nach eigenen Vorstellungen gestalten und modernisieren** möchten. Die vorhandene Raumstruktur, die großzügigen Fensterflächen und der klassische Altbaucharakter bilden eine gute Basis, um hier ein zeitgemäßes und individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen.

Die Wohnung verfügt über **zwei Zimmer**, einen Vorraum, einen Küchenbereich sowie ein Badezimmer mit Dusche, das Wc befindet sich am Gang. Die Böden bestehen derzeit aus Laminat und Fliesen; die Beheizung erfolgt mit Gas.

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 49,71 m²
- **Zimmer:** 2
- **Bauart:** Altbau
- **Zustand:** sanierungsbedürftig
- **Boden:** Laminat und Fliesen
- **Bad:** Dusche
- **Befeuerung:** Gas

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in **gut angebundener Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk**. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Bahnhof Wien Meidling sowie zu U-Bahn, Straßenbahn und Bus. Nahversorger und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Laut Exposé liegen unter anderem **Supermarkt ca. 100 m, Bäckerei ca. 75 m, Einkaufszentrum ca. 175 m, U-Bahn ca. 200 m, Straßenbahn ca. 100 m und Bahnhof ca. 175 m** entfernt. Die gute öffentliche Anbindung und die umfassende Infrastruktur machen die Lage sowohl für die **Eigennutzung als auch für eine zukünftige Vermietung** interessant.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 169.000,00 / Betriebskosten ca: € 125,76

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 65428700

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap