

**\*\*\*KOPP 6 – Sanierungsbedürftiger Wohnraum mit Potenzial  
in attraktiver Wiener Lage\*\*\***



**Objektnummer: 2472/129**  
**Eine Immobilie von Levion Holding**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1906                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 25,33 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 130,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,40                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 95.000,00 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 58,25 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 5,83 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

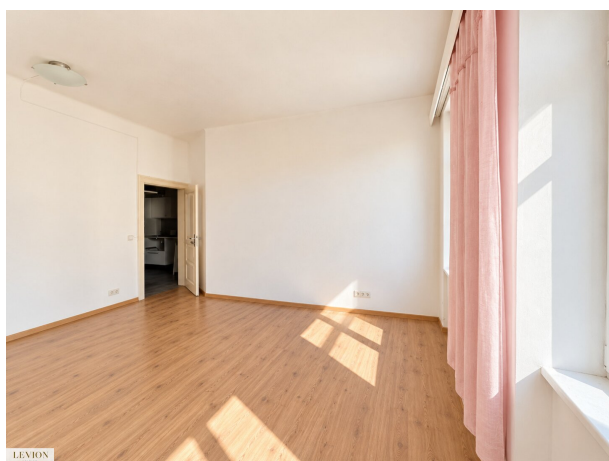


**David Plishtiev**

LEVION Holding GmbH  
Czerningasse 4  
1020 Wien



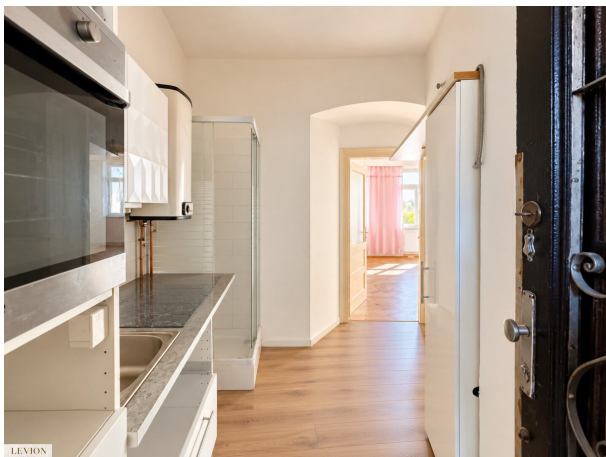
LEVION



LEVION



LEVION





# Objektbeschreibung

## KOPP 6 – Sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit Potenzial

Zum Verkauf gelangt eine sanierungsbedürftige 1-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 26 m<sup>2</sup> in der Koppreitergasse 1120 Wien. Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch interessantes Entwicklungs- und Gestaltungspotenzial. Insbesondere für Käufer, die eine kompakte Altbauereinheit nach eigenen Vorstellungen adaptieren möchten, stellt das Objekt eine interessante Gelegenheit dar. Das WC befindet sich am Gang. Die bestehende Raum- und Ausstattungssituation entspricht einem einfachen Altbaustandard und eröffnet im Zuge einer Sanierung entsprechendes Potenzial zur Aufwertung und zeitgemäßen Neugestaltung.

### Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 26 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 1
- **Bauart:** Altbau
- **Zustand:** sanierungsbedürftig
- **WC:** am Gang
- **Böden:** Laminat und Fliesen
- **Heizung:** Gas

## Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 95.000,00 / Betriebskosten ca: € 64,08

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in 1120 Wien und bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. U-Bahn und Bahnhof befinden sich laut Exposé nur ca. 200 m bzw. 175 m entfernt, Straßenbahn und Bus ca. 100 m bzw. 125 m. Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Die Lagekarte auf Seite 5 zeigt zudem die Nähe zum Bahnhof Wien Meidling und zur U-Bahn-Station Meidling.

## 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](tel:+436644664776)

?? E-Mail: [office@levion-immo.at](mailto: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