

*****KOPP 6 – Sanierungsbedürfter Wohnraum mit Potenzial
in attraktiver Wiener Lage*****



Konzept

Objektnummer: 2472/131
Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	26,64 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	61,27 €
USt.:	6,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

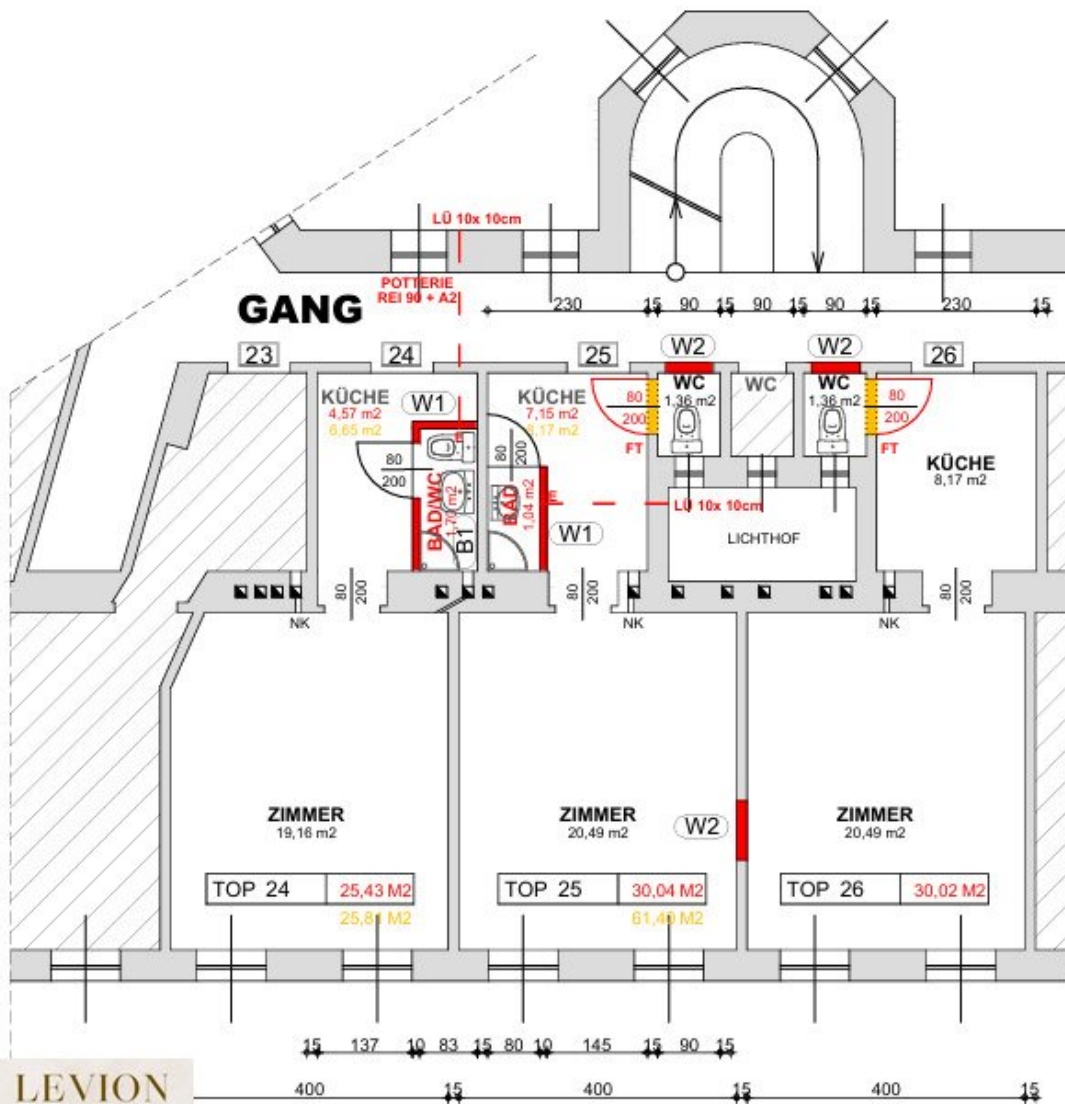
LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien





2. STOCK

Bestehende Deckenkonstr.



LEVION
HOLDING

Objektbeschreibung

Kompakte Altbauwohnung mit Potenzial in guter Lage des 12. Bezirks

Zum Verkauf gelangt eine **1-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 27 m² Wohnfläche** im 12. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung ist **sofort beziehbar** und bietet aufgrund ihrer kompakten Größe eine interessante Möglichkeit sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Altbau und wird im Exposé insgesamt als gepflegt ausgewiesen. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine praktische Kombination aus Wohn- und Schlafbereich. Die Wohnung verfügt über ein **eigenes Badezimmer mit WC**. Durch die überschaubare Wohnfläche lässt sich das Objekt funktional und individuell gestalten. Besonders für Singles, Studenten oder als kompakte Stadtwohnung bietet die Immobilie interessantes Potenzial.

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 27 m²
- **Zimmer:** 1
- **Bauart:** Altbau
- **Zustand:** gepflegt
- **Beziehbar:** sofort
- **Badezimmer:** mit WC
- **Nutzungsart:** Wohnen / Anlage

- **Lagebewertung:** gut

Lage

Die Wohnung befindet sich im **12. Wiener Gemeindebezirk** und profitiert von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein Supermarkt befindet sich in rund 100 m Entfernung, eine Bäckerei in ca. 75 m und ein Einkaufszentrum in etwa 175 m Entfernung. Auch Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 99.000,00 / Betriebskosten ca: € 67,40

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.

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