

***** Charmante- Sanierungsbedürftige Altbauwohnung –
ideal für Eigennutzer oder Anleger*****



Konzept

Objektnummer: 2472/97

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 219,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,15
Kaufpreis:	228.000,00 €
Betriebskosten:	416,00 €
Sonstige Kosten:	81,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

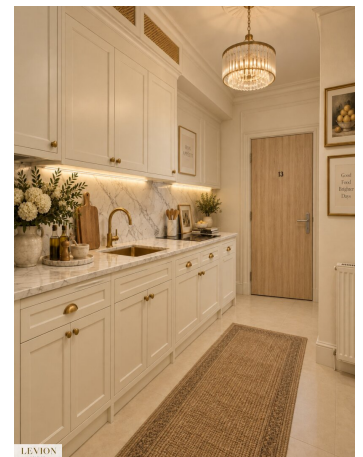


David Plishtiev

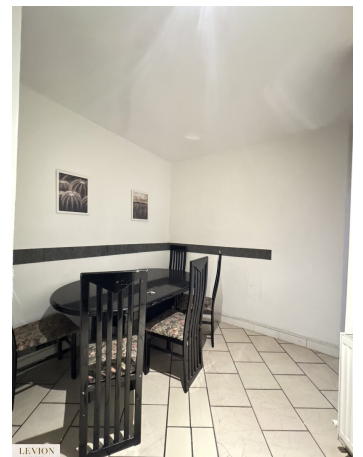
LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

ermin zur













Objektbeschreibung

Zwei Altbauwohnungen – ein Kauf, zahlreiche Möglichkeiten! Flexible Nutzung in attraktiver Lage des 20. Bezirks

Zwei Wohnungen, vielfältige Möglichkeiten – gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen!

In der Adalbert-Stifter-Straße im beliebten 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau erwartet Sie eine interessante Immobiliengelegenheit mit besonderem Potenzial. Zum Verkauf stehen **zwei nebeneinanderliegende Altbauwohnungen, die gemeinsam verkauft werden**. Das Besondere an diesem Angebot ist die flexible Nutzungsmöglichkeit: Die beiden Einheiten können entweder als **zwei eigenständige Wohnungen genutzt** oder durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu einer großzügigen Wohneinheit verbunden werden. Mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 87 m²** und insgesamt vier Zimmern bietet diese Immobilie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Familien und Anleger.

Die Wohnungen befinden sich im 1. Stock eines klassischen Altbaugebäudes aus dem Jahr 1900 und überzeugen insbesondere durch ihr Entwicklungspotenzial.

Eckdaten im Überblick:

Zwei Wohnungen – gemeinsamer Verkauf

Gesamtwohnfläche: ca. 87 m²

Insgesamt 4 Zimmer

2 Badezimmer und 2 WCs

Klassischer Altbau, Baujahr ca. 1900

Gasheizung

Einbauküchen vorhanden

Böden: Laminat und Fliesen

Sanierungsbedürftiger Zustand

Flexible Nutzung als zwei separate Einheiten oder als zusammengelegte Wohnung

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Adalbert-Stifter-Straße im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Gastronomie sowie Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die U6 sowie mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen sind gut erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt und andere Stadtteile. Die Kombination aus urbaner Lage, guter Verkehrsanbindung und umfassender Nahversorgung macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktiv.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 228.000,00 / Betriebskosten ca: 497,18 €

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](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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap