

*****LA HANOVÉ / Ein außergewöhnliches
Sanierungsprojekt in Wien*****



Konzept

Objektnummer: 2472/178
Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,70 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	527.900,00 €
Betriebskosten:	349,54 €
USt.:	34,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien







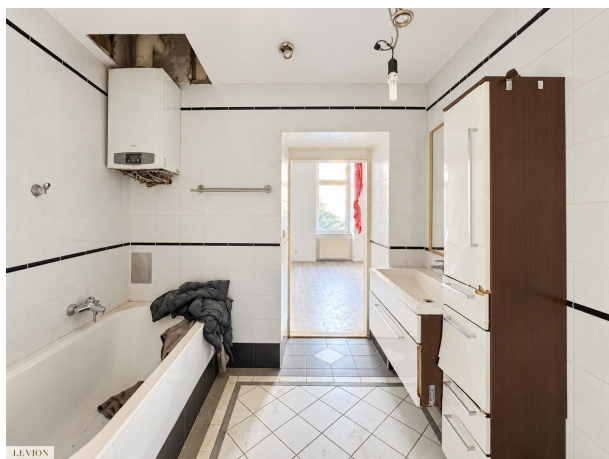






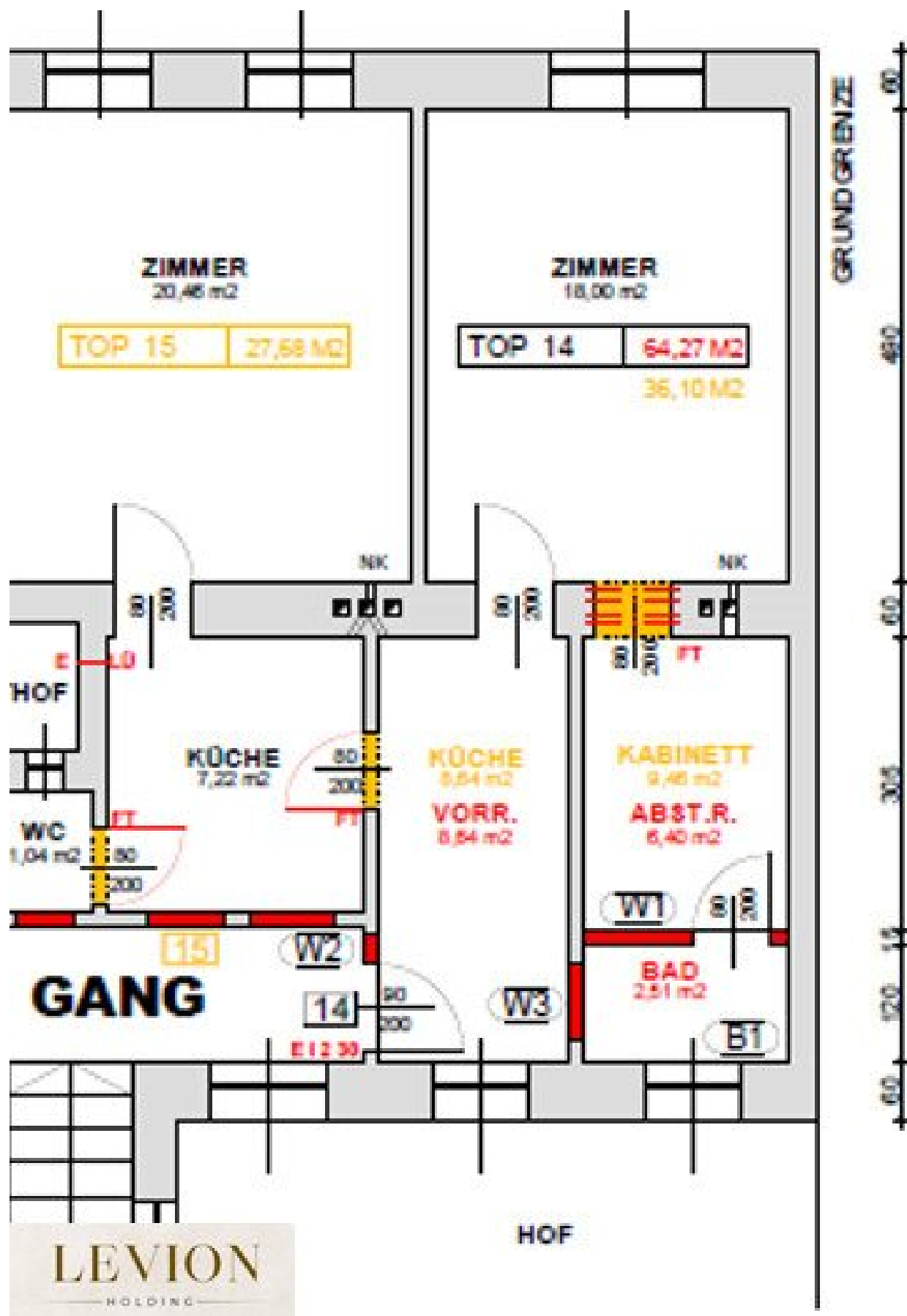








LEVION



Objektbeschreibung

Zwei sanierungsbedürftige Altbauwohnungen mit außergewöhnlichem Potenzial – gesamte Etage zur alleinigen Nutzung!

In der Hannovergasse im 20. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie eine besondere Gelegenheit: **Zwei nebeneinanderliegende Altbauwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 131,7 m²**, die sich zu einer großzügigen Wohneinheit zusammenlegen lassen. Beide Wohnungen befinden sich im selben Halbstock und bieten dadurch die seltene Möglichkeit, **eine gesamte Etage für sich alleine zu nutzen** – ein besonderes Maß an Privatsphäre und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Ein weiterer Pluspunkt ist der **Personenaufzug, der direkt auf der Ebene des Halbstocks hält** und somit zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Die Wohnungen befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bieten damit die ideale Grundlage, um ein individuelles Wohnkonzept nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Ob als großzügiges Familienzu Hause, repräsentative Stadtwohnung oder attraktives Investment – diese Immobilie eröffnet vielfältige Möglichkeiten.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und individuelles Gestaltungspotenzial miteinander verbinden möchten.

Im Zuge der umfassenden Sanierung des Gebäudes wird eine moderne Zentralheizungsanlage installiert. Die entsprechenden Heizungsleitungen werden bis zu den jeweiligen Wohnungseingängen verlegt. Zukünftige Käufer haben somit die Möglichkeit, ihre Wohnung bei Bedarf an die neue Zentralheizung anzuschließen und von einer zeitgemäßen, komfortablen Wärmeversorgung zu profitieren.

Eckdaten der Immobilie

Wohnfläche gesamt: ca. 131,7 m²

Terrassenfläche: ca. 15,25 m²

Zimmer: 6

Badezimmer: 2

WCs: 2

Terrassen: 2

Etage: Halbstock

Lift: Direkter Halt im Halbstock

Zustand: Sanierungsbedürftig

DIE LAGE

Urban verbunden. Grün gelegen. Wien ganz nah.

Die Hannovergasse befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau – in einer Lage, die kurze Wege in die Innenstadt mit einem vielseitigen urbanen Umfeld verbindet. Der Donaukanal und der Augarten liegen in der näheren Umgebung und bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen. Der Donaukanal hat sich insbesondere im Bereich Richtung Innenstadt zu einem wichtigen Wiener Freizeit- und Lebensraum entwickelt.

Ein besonderer Vorteil ist die öffentliche Verkehrsanbindung. Die U4-Station Friedensbrücke ist in wenigen Gehminuten erreichbar; zusätzlich stehen Straßenbahn- und Busverbindungen in der Umgebung zur Verfügung. Damit sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch weitere zentrale Stadtteile unkompliziert erreichbar.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 527.900,00 / Betriebskosten ca: 384,49 €

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.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap