Stilvoll sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Lift in attraktiver Lage des 2. Bezirks



Konzept

Objektnummer: 2472/90

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	122,01 €
USt.:	12,20 €

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.

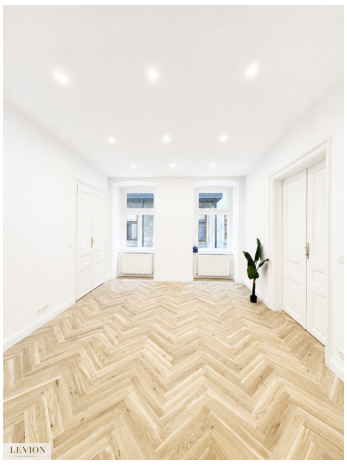




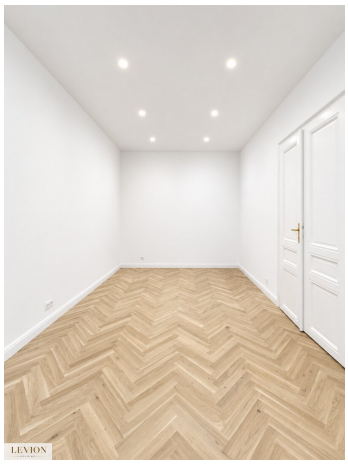






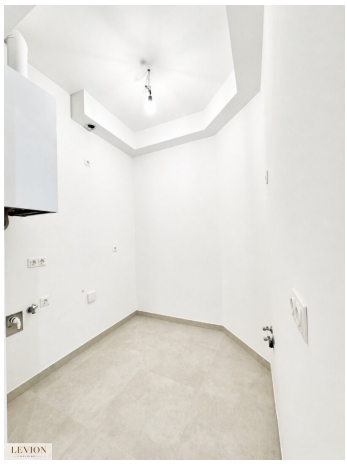















LEVION
HOLDING


LEVION


LEVION





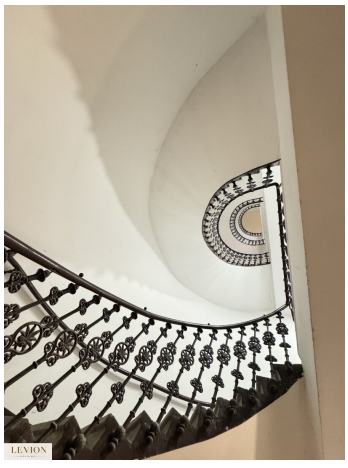


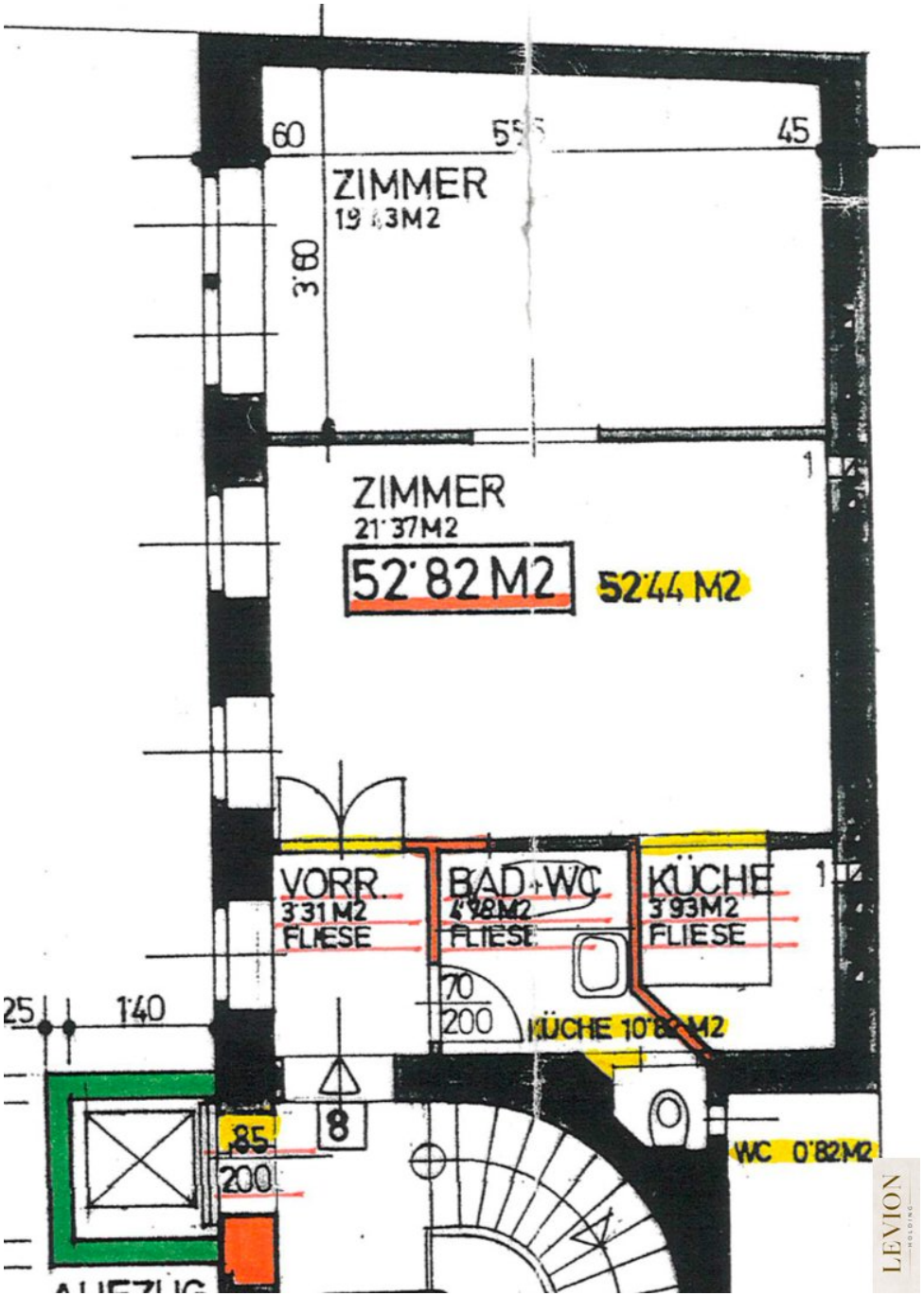







LEVION


LEVION


60
555
45
ZIMMER
19.83M2
3'60
ZIMMER
21'37M2
52'82 M2
52'44 M2
1
VORR.
3'31 M2
FLIESE
BAD+WC
4'98M2
FLIESE
KÜCHE
3'93M2
FLIESE
70
200
KÜCHE 10'82 M2
25
140
85
200
8
WC 0'82M2
AUFZUG

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Altbauwohnung mit Lift

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Altbaus in der Springergasse im 2. Wiener Gemeindebezirk. Auf rund 53 m² Wohnfläche verbindet die Immobilie klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort und einer zeitlos eleganten Ausstattung. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre, eine angenehme Raumhöhe von rund 3 Metern sowie eine durchdachte Aufteilung. Der hochwertige Fischgrätparkett unterstreicht den klassischen Charakter der Räume und verleiht der Wohnung ein besonders stilvolles Ambiente. Das Badezimmer präsentiert sich modern und hochwertig ausgestattet. Elegante Fliesen, zeitgemäße Armaturen und eine harmonische Farbgestaltung runden das Gesamtbild ab. Durch die gelungene Kombination aus Lage, Ausstattung und Grundriss eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 53 m²
- Zimmer: 2
- Etage: 1. Liftstock
- Raumhöhe: ca. 3 m
- Zustand: hochwertig saniert
- Boden: Fischgrätparkett
- Badezimmer: modern ausgestattet
- WC: im Badezimmer

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Springergasse im 2. Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt und überzeugt durch ihre zentrale Lage sowie die ausgezeichnete Infrastruktur. Die Umgebung verbindet urbanes Stadtleben mit kurzen Wegen zu Nahversorgung, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Praterstern mit U-Bahn-, S-Bahn- und weiteren Verkehrsanbindungen sowie die U2-Station Taborstraße sind gut erreichbar. Auch Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in der näheren Umgebung, wodurch die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar ist. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Gleichzeitig bieten der Augarten sowie die Grün- und Freizeitflächen rund um den Prater attraktive Möglichkeiten zur Erholung.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 329.000,00 / Betriebskosten ca: 122,01 €

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: D.plishtiev@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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap