FLURSCHÜTZ RESIDENZEN - Altbaucharme in bester Wiener Lage / Sanierte & Sanierungsbedürftige Objekte



Objektnummer: 2472/75

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 186,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	121,54 €
USt.:	12,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



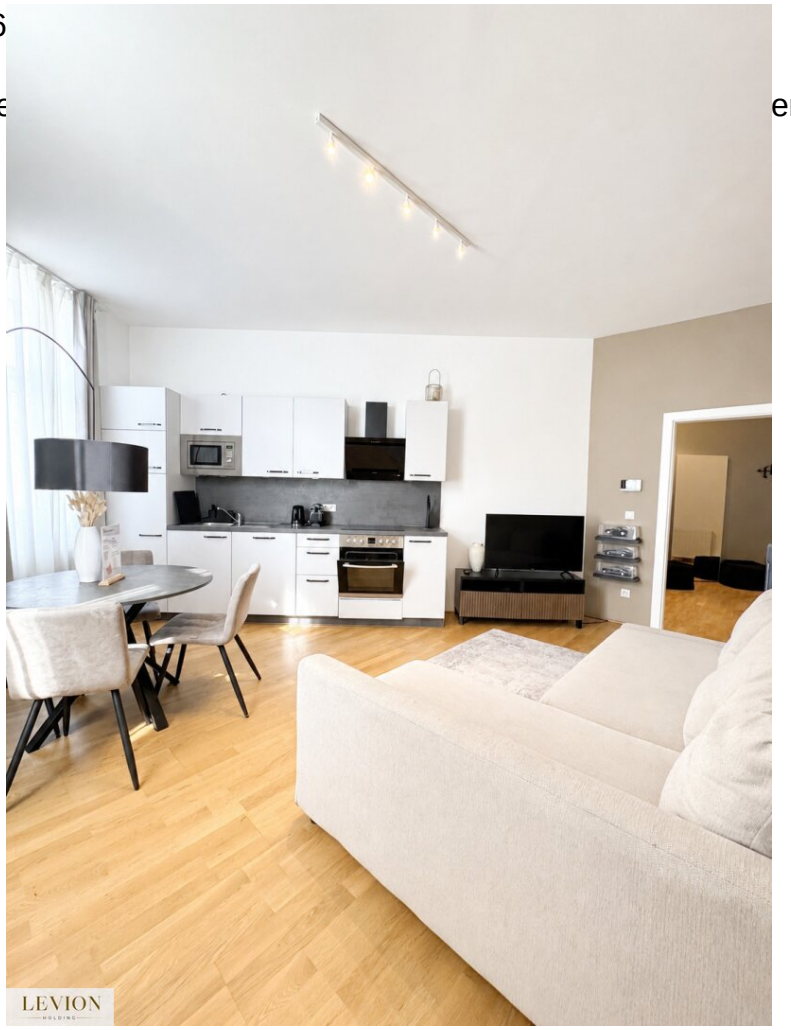
David Plishtiev

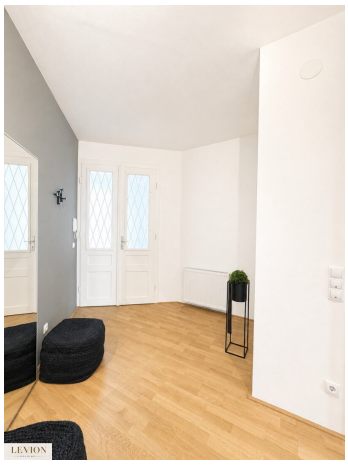
LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

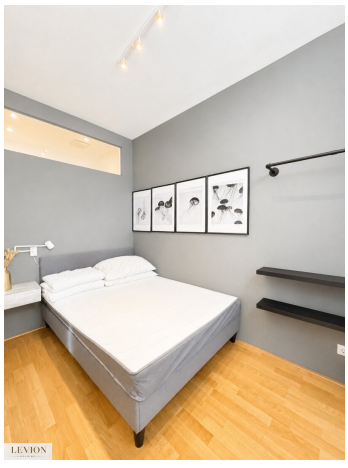
T +43 664 466 4776

H +43 664 466 4776

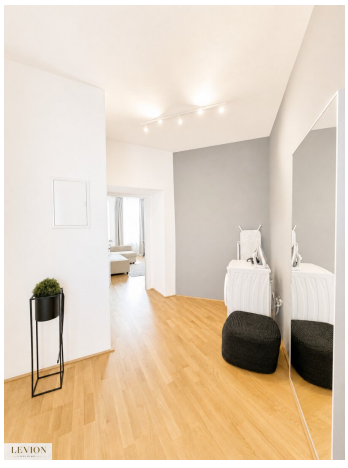
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.







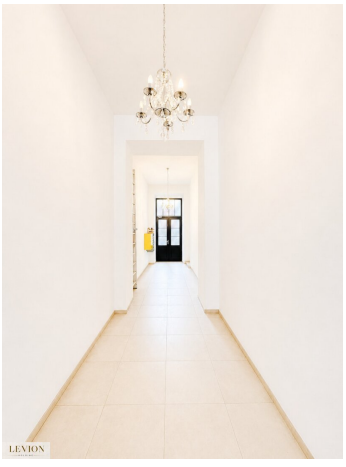


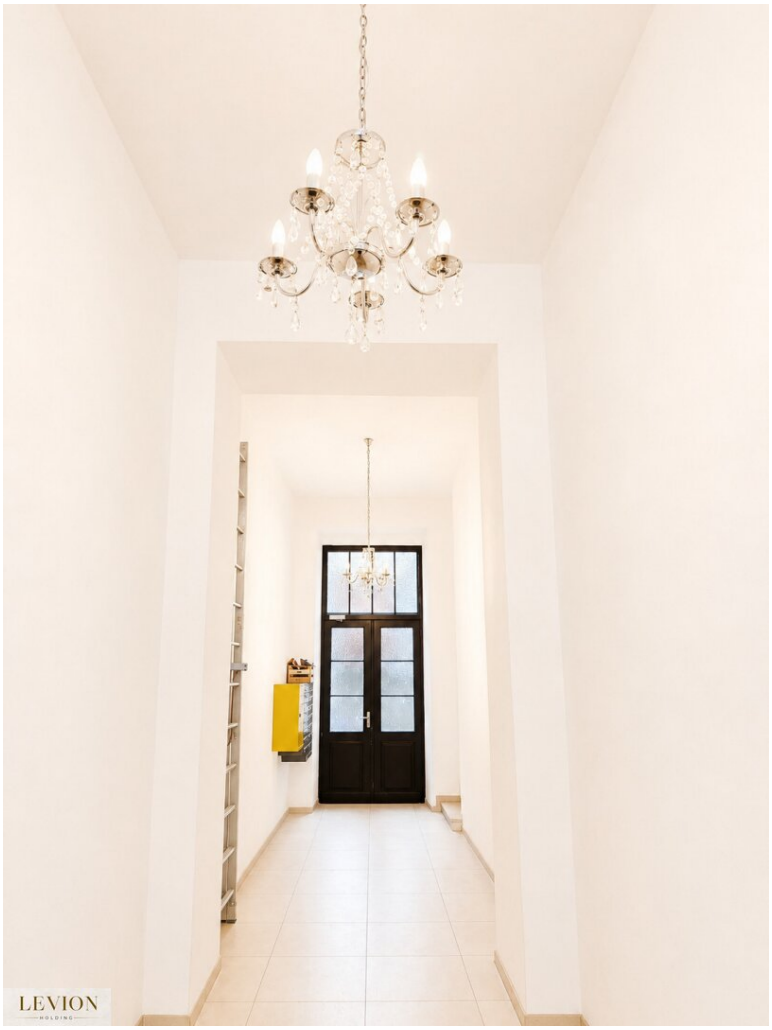





Vaillant
LEVION

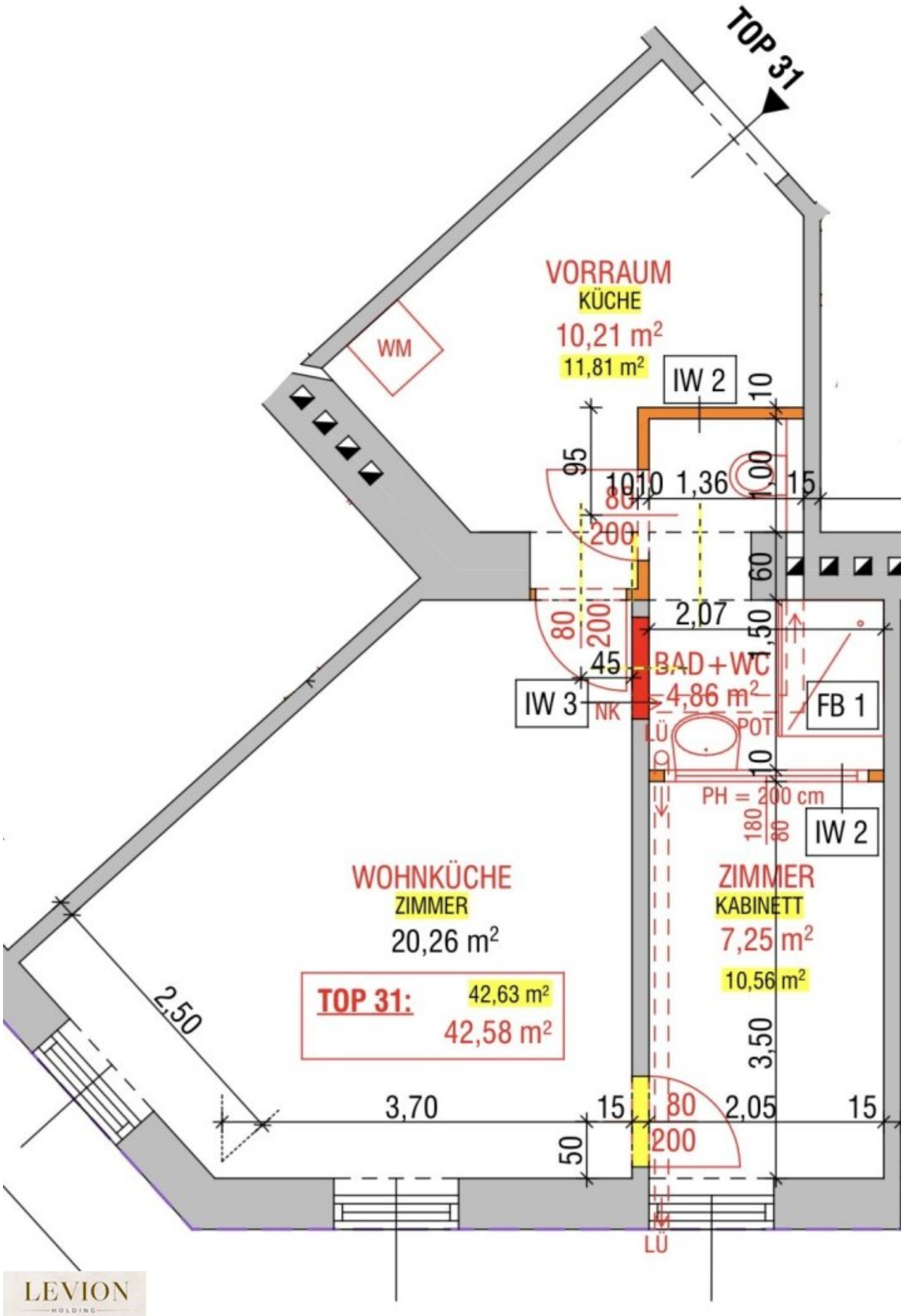

LEVION


LEVION


LEVION


31
LEVION


LEVION


TOP 31
VORRAUM
KÜCHE
10,21 m²
11,81 m²
WM
IW 2
10
95
10
10
1,36
1,00
15
80
200
60
80
200
2,07
1,50
45
BAD + WC
4,86 m²
IW 3
NK
FB 1
LÜ
POT
10
PH = 200 cm
180
80
IW 2
WOHNKÜCHE
ZIMMER
20,26 m²
ZIMMER
KABINETT
7,25 m²
10,56 m²
TOP 31:
42,63 m²
42,58 m²
2,50
3,50
3,70
15
80
2,05
15
50
200
LÜ
LEVION
HOLDING

Objektbeschreibung

Stilvolle 2-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage von Wien Meidling

Diese geschmackvolle Eigentumswohnung im beliebten 12. Wiener Gemeindebezirk vereint modernes Wohngefühl mit urbaner Lebensqualität. Auf rund 42,6 m² Wohnfläche erwartet Sie eine optimal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, angenehmer Raumwirkung und hervorragender Infrastruktur. Die Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare, Studenten oder Anleger, die Wert auf Lage, Qualität und nachhaltige Vermietbarkeit legen. Der offen gestaltete Wohnbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum eine helle und freundliche Atmosphäre. Das separat begehbare Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Schränke. Durch die ruhige Raumaufteilung eignet sich die Wohnung sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Anlageimmobilie

Wohnung & Gebäude

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten und ordentlichen Zustand und kann auf Wunsch inklusive der vorhandenen Möblierung übergeben werden. Damit eignet sie sich ideal sowohl für den sofortigen Eigenbezug als auch für Käufer, die eine unkomplizierte Vermietung anstreben. Im Zuge des geplanten Dachgeschossausbaus ist auch die Errichtung eines Lifts vorgesehen. Die hierfür anfallenden Kosten werden vom Verkäufer getragen. Ein konkreter Termin für den Baubeginn steht derzeit noch nicht fest.

Highlights der Wohnung

- Moderne und gepflegte Ausstattung

- Heller Wohnbereich mit integrierter Küche

- Separat begehbares Schlafzimmer

- Hochwertiges Badezimmer mit Dusche

- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindun

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Flurschützstraße im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling und überzeugt durch ihre zentrale und gut angebundene Lage. Das Umfeld verbindet urbanes Wohnen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der Umgebung. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit anderer Wiener Bezirke sowie der Innenstadt.

Die Lage eignet sich damit sowohl für den Eigenbedarf als auch als interessanter Standort für Anleger und Vermietung. Das klassische Wiener Gründerzeithaus und die gewachsene Umgebung unterstreichen zusätzlich den charmanten Charakter der Liegenschaft.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 229.000,00 / Betriebskosten ca: 121,54 €

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

? +43 664 .....

LEVION Holding GmbH – persönlich. professionell. verlässlich.

Ihr persönlicher Immobilienexperte

? David Plishtiev

? Geschäftsführender Gesellschafter

? LEVION Holding GmbH

? +43 664 466 4776

?? E-Mail: [E-Mail-Adresse]

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 <1.000m

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 <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap