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




Konzept

**Objektnummer: 2472/76**

**Eine Immobilie von Levion Holding**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 44,50 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 186,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 189.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 116,93 € |
| **USt.:** | 11,69 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

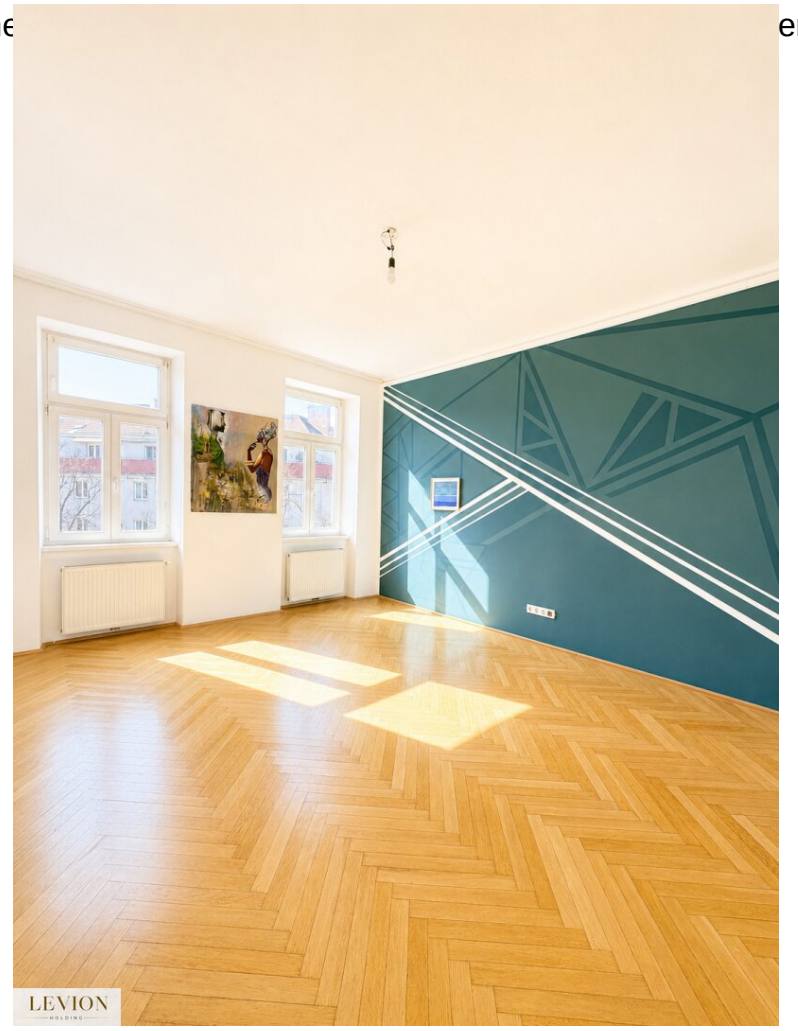


**David Plishtiev**

LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

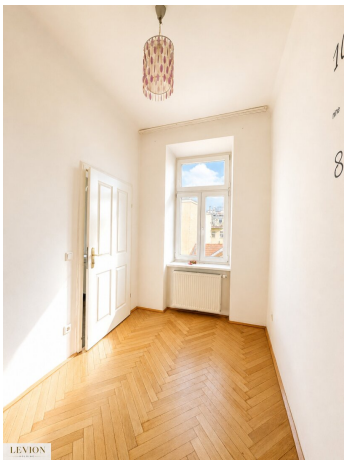
T +43 664 466 4776
H +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

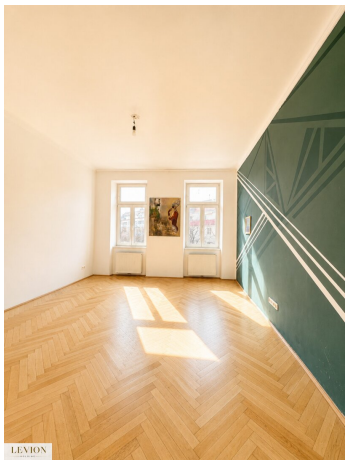




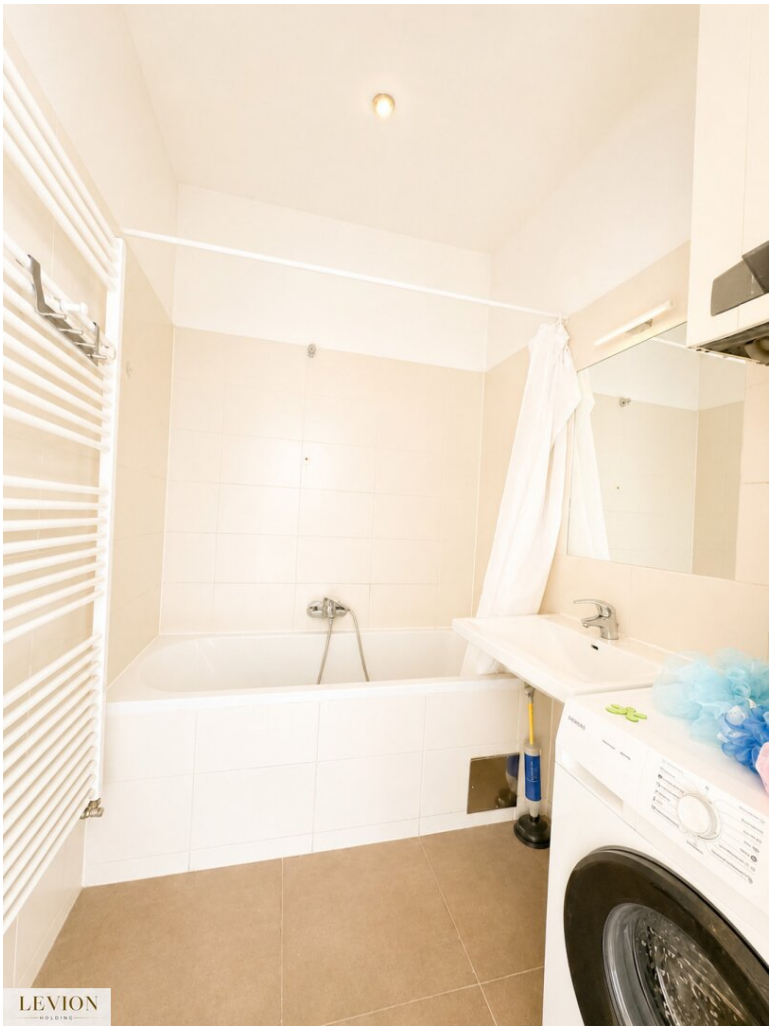




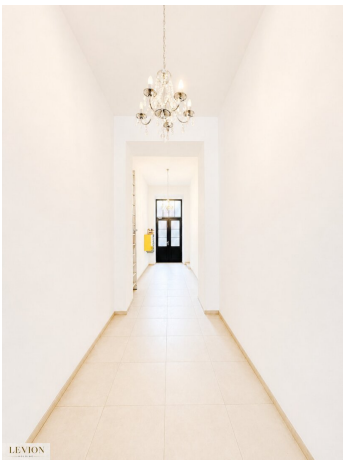




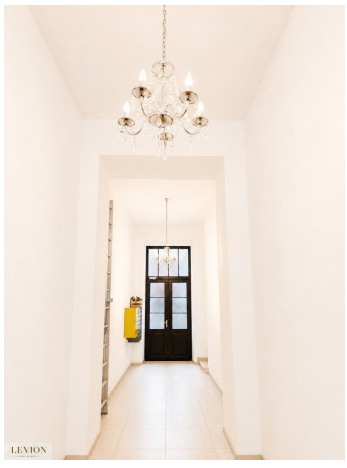








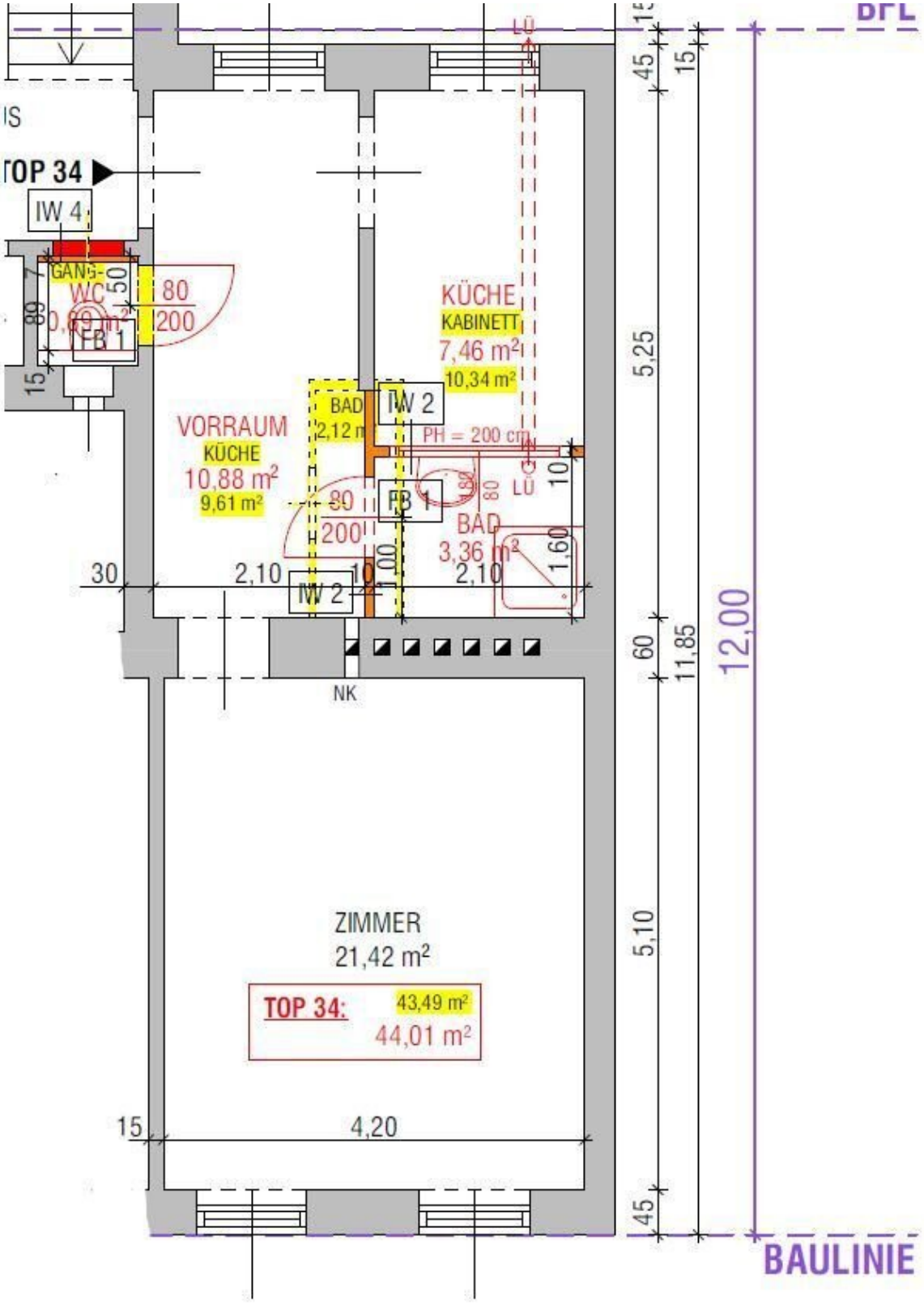

POST EMPFANGSBOX
LEVION


LEVION


LEVION


LEVION


LEVION




LEVION
HOLDING

# Objektbeschreibung

## Charmante Altbauwohnung mit Potenzial in Top-Lage – 1120 Wien

Zum Verkauf gelangt eine helle und gut geschnittene Altbauwohnung in begehrter Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks. Die ca. 44,5 m² große Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Wiener Charme mit wunderschönem Fischgrätparkett und hohen Räumen. Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die separate Küche sowie das Badezimmer mit Badewanne und ein getrenntes WC runden das Raumangebot optimal ab. Die Wohnung eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger und bietet großes Potenzial zur Wertsteigerung. 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.

Die Wohnung eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger und bietet großes Potenzial zur Wertsteigerung.

? Klassischer Altbau mit Charme

? Heller, großzügiger Wohnraum

? Sehr gute Raumaufteilung

? Separate Küche

? Bad mit Badewanne & getrenntes WC

? Perfekt als Anlage oder zur Eigennutzung

? Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

## 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: € 189.000,00 / Betriebskosten ca: 116,93 €

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