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



Konzept

Objektnummer: 2472/72

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,23 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 186,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	108,75 €
USt.:	10,88 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



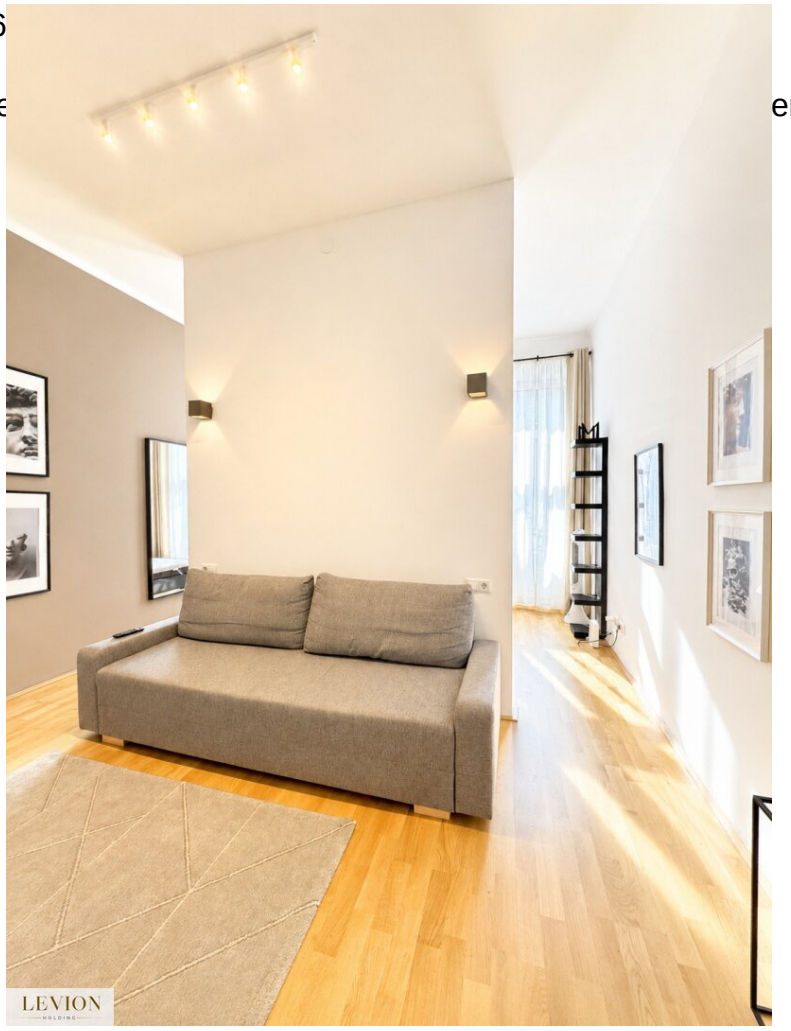
David Plishtiev

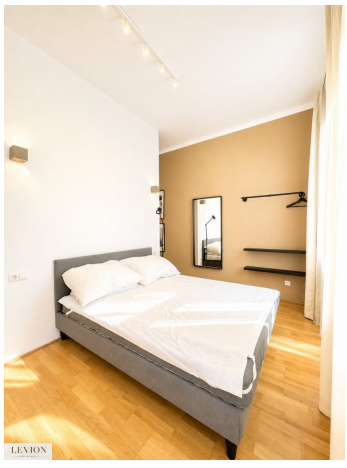
LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien

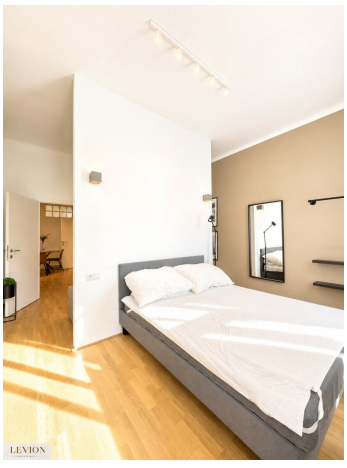
T +43 664 466 4776

H +43 664 466 4776

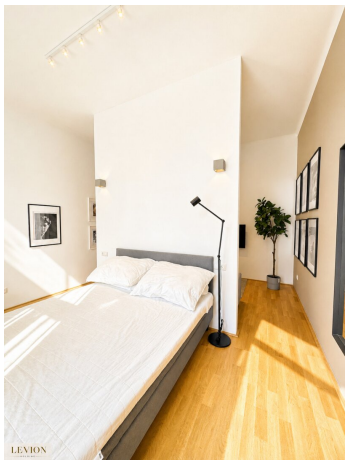
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.







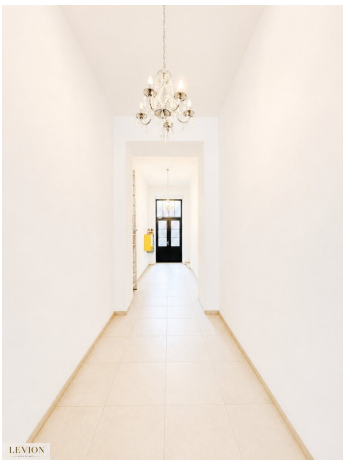




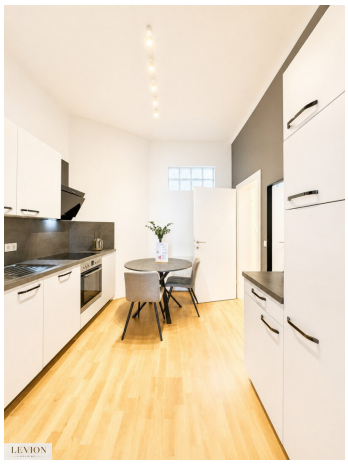



LEVION


LEVION

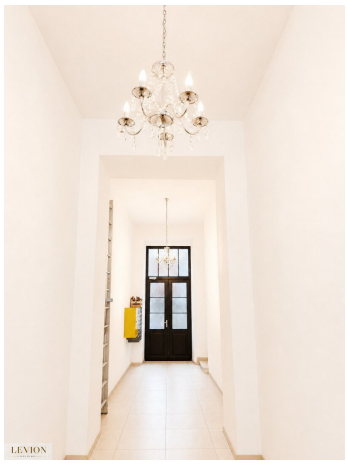

LEVION


LEVION


LEVION


LEVION

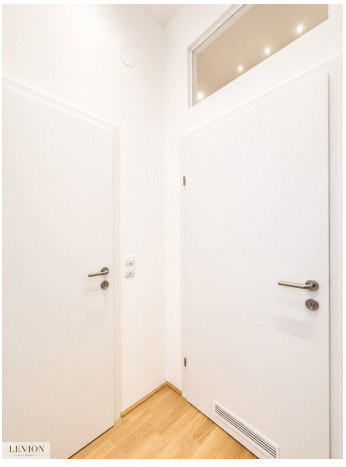







LEVION

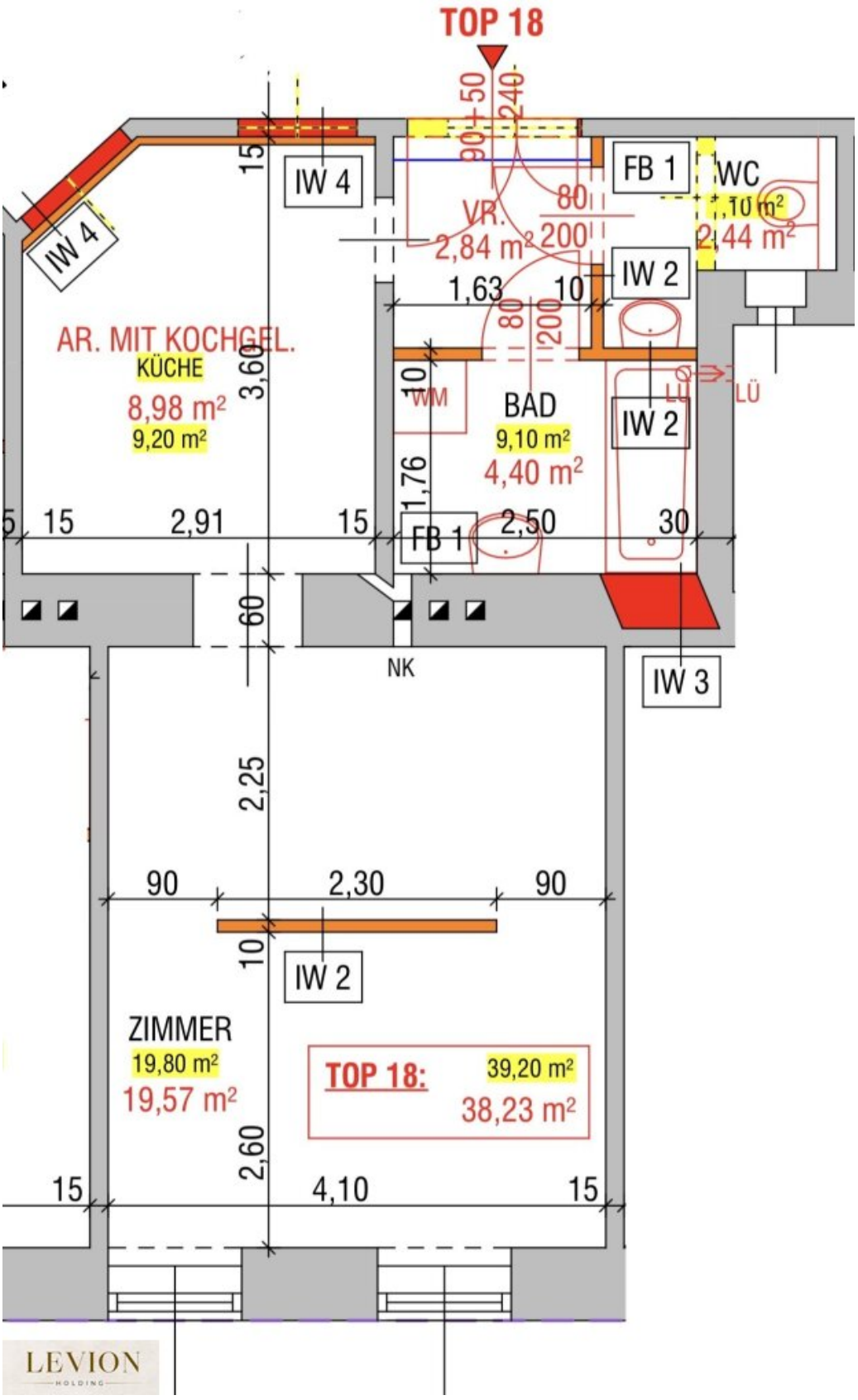

LEVION


LEVION




18




TOP 18
IW 4
IW 4
15
90
50
240
FB 1
WC
1,10 m²
2,44 m²
VR.
2,84 m²
80
200
IW 2
1,63
10
AR. MIT KOCHGEL.
KÜCHE
8,98 m²
9,20 m²
3,60
80
200
10
WM
BAD
9,10 m²
4,40 m²
LÜ
LÜ
IW 2
1,76
5
15
2,91
15
FB 1
2,50
30
60
NK
IW 3
2,25
90
2,30
90
10
IW 2
ZIMMER
19,80 m²
19,57 m²
TOP 18:
39,20 m²
38,23 m²
2,60
15
4,10
15
LEVION
HOLDING

Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauwohnung mit modernem Wohnkomfort in Top-Lage des 12. Bezirk

Diese charmante, hochwertig modernisierte Eigentumswohnung vereint den unverwechselbaren Charakter eines klassischen Wiener Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund 39 m² erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das Funktionalität, Helligkeit und stilvolles Design harmonisch miteinander verbindet. Die Wohnung eignet sich sowohl als komfortables Eigenheim als auch als attraktive Kapitalanlage. Schon beim Betreten der Wohnung entsteht ein angenehmes Wohngefühl. Der gut geschnittene Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt zentral in alle Räumlichkeiten. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch seine offene Atmosphäre, die hohen Altbauräume sowie den ausgezeichneten Lichteinfall. Die geschmackvolle Einrichtung, kombiniert mit warmen Parkettböden und einer modernen Beleuchtung, schafft ein stilvolles Ambiente mit hoher Wohnqualität. Die separate Küche präsentiert sich in einem modernen Design und ist vollständig ausgestattet. Dank ihrer funktionalen Raumaufteilung bietet sie ausreichend Arbeits- und Stauraum und eignet sich sowohl für den täglichen Gebrauch als auch für gemütliche Kochabende. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und überzeugt mit einer zeitlosen Ausstattung in hellen Farbtönen. Das separate WC sorgt zusätzlich für Komfort und entspricht den heutigen Wohnansprüchen.

Eckdaten Wohnfläche:

- ca. 39 m² Zimmer: 1,5

- Heizung: Gas-Etagenheizung

- Badezimmer mit Badewanne separates WC

- Parkett- und Fliesenböden

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: € 209.000,00 / Betriebskosten ca: 108,75 €

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