Licht. Raum. Grünblick. – Stilvolles Wohnen mit Balkon in Döbling



Objektnummer: 2472/184

Eine Immobilie von Levion Holding

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,78
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	175,93 €
USt.:	21,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

LEVION Holding GmbH
Czerningasse 4
1020 Wien


LEVION
KI-bearbeitet


LEVION


LEVION



















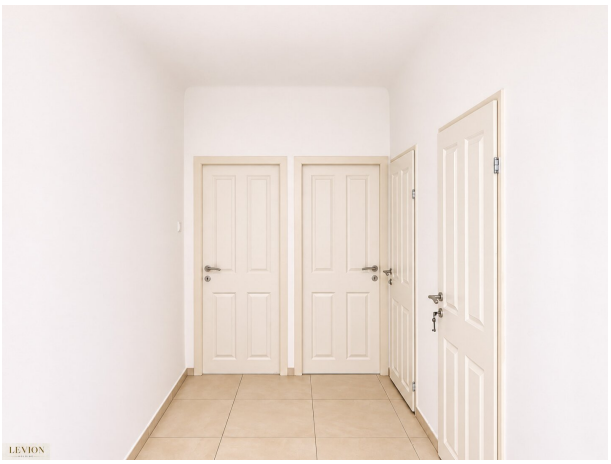







LEVION


LEVION


LEVION








AUFZUG
325 kg / 4 Pers.
AUFZUG
LEVION


LEVION


LEVION





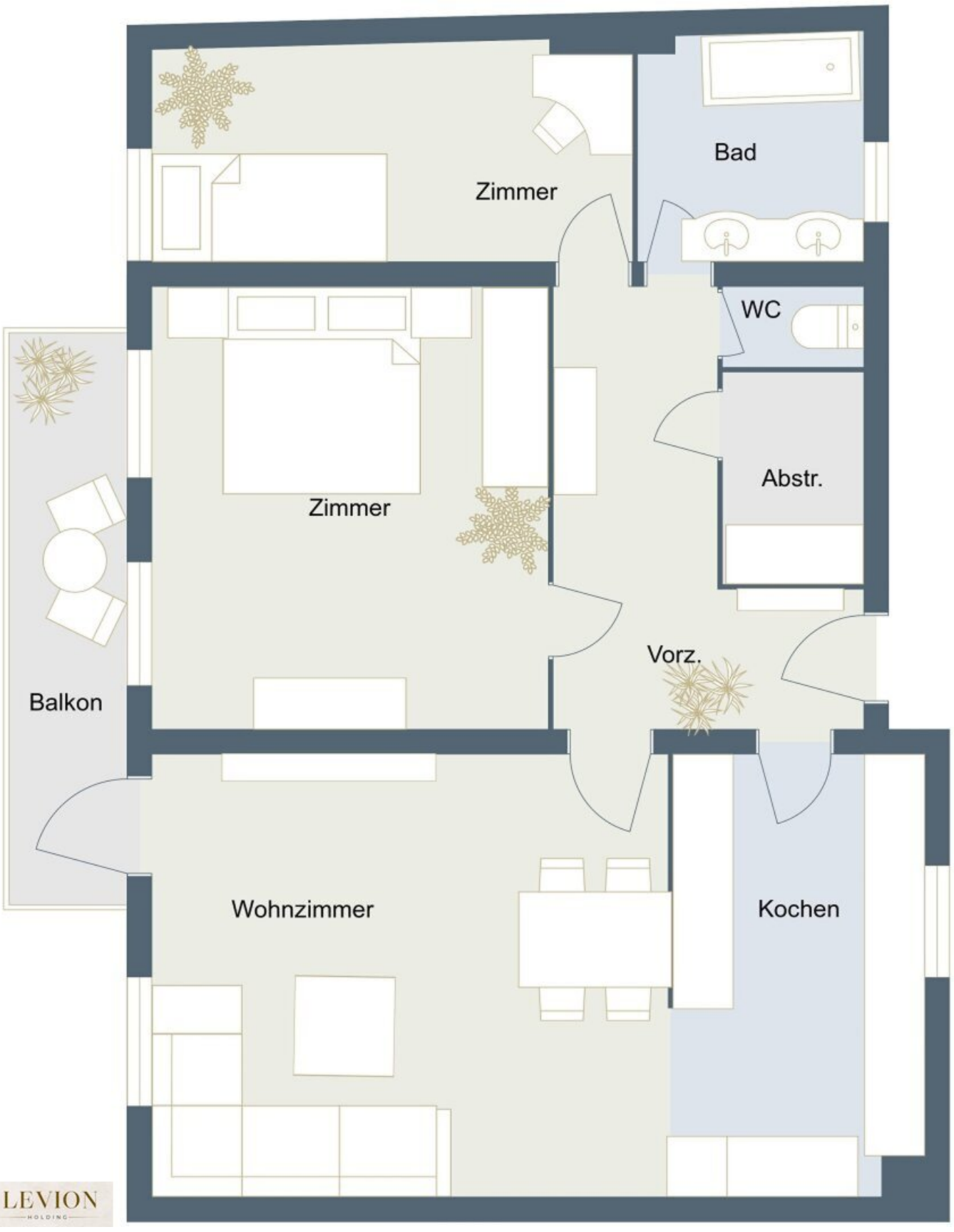




Flächen (m²)			
Wohnzimmer	22,66	Vorraum	10,69
Zimmer	17,28	Bad	5,24
Zimmer	10,57	Abstellraum	3,00
Küche	11,28	WC	1,20
Wohnfläche gesamt	**81,92**	Balkon	7,09

LEVION HOLDING


Zimmer
Bad
WC
Zimmer
Abstr.
Balkon
Vorz.
Wohnzimmer
Kochen


Zimmer
Bad
WC
Zimmer
Abstr.
Vorz.
Balkon
Wohnzimmer
Kochen

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen und einen attraktiven Südostbalkon mit Grünblick.

Auf rund 82 m² Wohnfläche bietet die Wohnung drei vielseitig nutzbare Zimmer, die sowohl Paaren und Familien als auch Menschen mit dem Wunsch nach einem separaten Homeoffice ein angenehmes Wohnumfeld ermöglichen.

Helle Räume, klassische Parkettböden und ein gut strukturierter Grundriss schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der rund 7 m² große Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet Platz für entspannte Momente an der frischen Luft.

Die separate Einbauküche, das Badezimmer mit Fenster und Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Ein Personenlift, ein Kellerabteil, Fernwärme und eine Klimaanlage bieten zusätzlichen Komfort.

Auch die Lage überzeugt: Sie verbindet die Vorzüge des traditionsreichen Bezirks Döbling mit einer guten Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung.

Eine interessante Wohnimmobilie für alle, die eine funktionale Raumaufteilung, einen eigenen Balkon und die Lebensqualität des 19. Bezirks schätzen.

Reparaturrücklage: Die Liegenschaft verfügt über einen Reparaturrücklagenfonds in Höhe von über 225.000 €.

Kaufpreis & Nebenkosten

Kaufpreis: € 395.000,00 / Betriebskosten ca: 193,52 €

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: 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 <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap