

# Altbauhit in Top-Lage des 2. Bezirks - 3-Zimmer-Wohnung in Prater-Nähe



**Objektnummer: 18109**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Max-Winter-Platz 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	71,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 149,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	133,03 €
USt.:	13,30 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Christina Radel

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

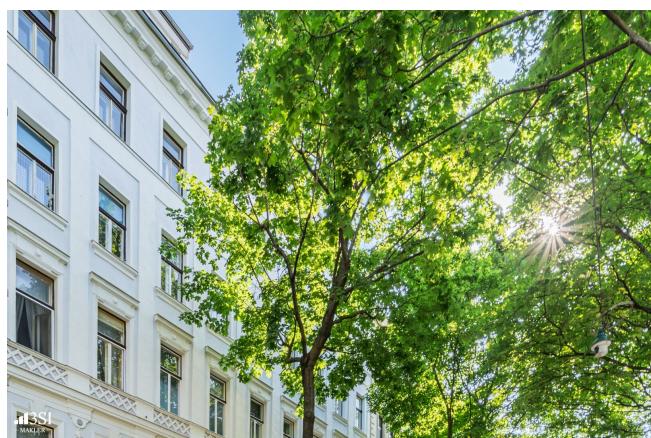
T +43 1 607 58 58 - 83  
H +43 660 70 41 725  
F +43 1 607 55 80

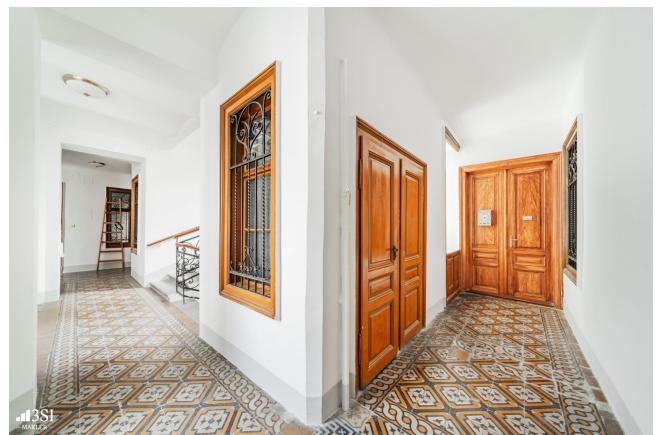
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





3SI  
— MAKLER —





Max Winter Platz 18  
1020 Wien

## Top 1 - Hochparterre

Wohnfläche 71,88 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	4.97m <sup>2</sup>
2	Kabinet	13.26m <sup>2</sup>
3	Küche	7.30m <sup>2</sup>
4	WC	1.60m <sup>2</sup>
5	Bad	1.89m <sup>2</sup>
6	Zimmer	18.03m <sup>2</sup>
7	Zimmer	19.61m <sup>2</sup>



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

### Wohnen mit einzigartigem Parkblick Nähe Stadtzentrum

- 15 exklusive Eigentumswohnungen
- 2 bis 3 Zimmer mit 44 bis 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gepflegte Stilaltbauwohnungen mit möblierten Küchen
- Top sanierte Erstbezugswohnungen
- Vollklimatisierung im Dachgeschoß
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Einzigartiger Parkblick

Im historischen Wien Leopoldstadt entsteht ein Immobilienprojekt mit einzigartigem Parkblick: Mit viel Liebe zum Detail wird das wunderschöne Stilaltbauhaus adaptiert und aufgefrischt.

15 exklusive Wohnungen mit Größen von ca. 27 bis 72 m<sup>2</sup> und fantastischen Raumhöhen gelangen zum Verkauf.

Die Wohneinheiten in den Regelgeschoßen präsentieren sich elegant und mondän und bieten das perfekte Zuhause für traditionsbewusste Großstädter, die einen hohen Anspruch an Komfort, Ästhetik und urbane Lebensqualität haben. So können Sie sich entspannt in den eigenen vier Wänden entfalten und die eigene Individualität in vollen Zügen zelebrieren. In den privaten Gärten im Erdgeschoß finden Sie Ruhe und haben die Möglichkeit das Leben unter freiem Himmel zu genießen.

Lichtdurchflutete Räume, faszinierende Ausblicke und ungestörte Privatsphäre – in der begehrten obersten Etage über den Dächern der Stadt lässt es sich einzigartig wohnen. Die raffinierten, offenen Grundrisse machen die zwei Dachgeschoßwohnungen zu etwas ganz

Besonderem.

- Nach modernsten Standards renoviert
- Eiche Vollholz -Parkettboden / Fischgrät Verlegung
- moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- hochwertige Sanitär- & Badausstattung von Villeroy&Boch und HansGrohe
- Großformat Feinsteinzeug der Marke L'Argilla
- Vollholz Kassettentüren
- Gepflegte Stilaltbauwohnungen mit möblierten Küchen, sofort bezugsfertig

## Lage

Das Wohnprojekt befindet sich in sehr guter, beliebter und zentraler Lage des 2. Bezirks und nahe zahlreicher öffentlicher Anbindungen:

- unmittelbare Nähe zur U-Bahn Station U2 Messe Prater
- schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Großangebot an Lehranstalten, Kindergärten etc.
- Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs als auch Apotheken, Shops und Restaurants

Der 2.Bezirk "Leopoldstadt" - speziell in dieser Lage - gehört zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Ausgezeichnete Infrastruktur, perfekte Verkehrsanbindung und Lifestyle zeichnen das Gebiet aus. Viele multikulturelle Gastronomieangebote, Designerboutiquen sowie trendige Lokale und Geschäfte laden zum Flanieren und Shoppen ein.

## Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine großzügige Erdgeschosswohnung, die durch ihre weitläufige Raumaufteilung sowie den direkten Blick auf den idyllischen Max-Winter-Park überzeugt. Die Kombination aus urbanem Wohnen und grüner Umgebung macht dieses Objekt besonders attraktiv – ideal für all jene, die stadtnah wohnen und dennoch nicht auf ein ruhiges, naturnahes Umfeld verzichten möchten.

Die Wohnung setzt sich wie folgt zusammen:

- Vorraum
- Kabinett
- WC
- Bad
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Küche

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei02, RA Mag. Alexander Engel, Bartensteingasse 16, A-1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m  
Apotheke <175m  
Klinik <700m  
Krankenhaus <1.475m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <225m  
Universität <200m  
Höhere Schule <2.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <1.800m

### **Sonstige**

Geldautomat <400m  
Bank <400m  
Post <775m  
Polizei <425m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <200m  
Straßenbahn <425m  
Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <1.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap