

## Ruhige 3-Zimmer-Altbauwohnung!



**Objektnummer: 76385**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Max-Winter-Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 149,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	161,25 €
USt.:	16,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBERGER**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



EHL



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

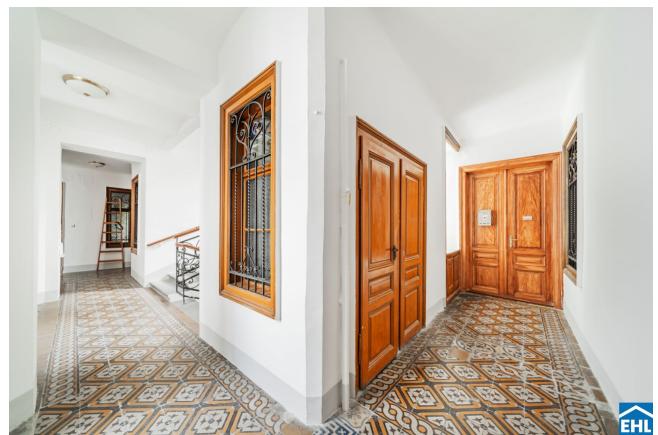
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



EHL



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



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>

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Ruhiges Wohnen am Park!

In einem herrlichen Altbau im beliebten Wiener Stuwerviertel stehen exklusive Wohnungen zum Verkauf. Die Wohnungen in den Regelgeschoßen präsentieren sich stilvoll, ideal für traditionsbewusste Stadtbewohner mit hohen Ansprüchen an Komfort, Ästhetik und urbaner Lebensqualität.

- Exklusive Eigentumswohnungen
- Zum Teil gepflegte Stilaltbauwohnungen mit möblierten Küchen sowie sanierte Erstbezugswohnungen
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Einzigartiger Parkblick

### Die Ausstattung:

- Gepflegte Stilaltbauwohnungen mit teilweise möblierten Küchen
- Eiche Vollholz -Parkettböden
- Teilweise Erstbezug nach Sanierung:
  - Hochwertige Sanitär- & Badausstattung mit Marken wie Villeroy&Boch und HansGrohe
  - Großformat Feinsteinzeug
  - Vollholz Kassettentüren



- Fußbodenheizung (Gasetagenheizung)

**Betriebskosten:**

- Betriebskosten-Allgemein: EUR 2,53/m<sup>2</sup>
- Betriebskosten-Lift: EUR 0,40/m<sup>2</sup>
- Rücklage-Allgemein: EUR 0,90/m<sup>2</sup>
- Rücklage-Lift: EUR 0,40/m<sup>2</sup>

**Die Lage:**

Die Leopoldstadt, insbesondere in dieser Gegend, zählt zu den begehrtesten Wohnvierteln Wiens. Sie punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur, exzellenter Verkehrsanbindung und einem lebendigen Lifestyle. Eine Vielzahl an Restaurants, trendigen Cafés und Geschäften laden zum Bummeln und Einkaufen ein.

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

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision von 3% zzgl. USt.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Ruhiges Wohnen am Park!

In einem herrlichen Altbau im beliebten Wiener Stuwerviertel stehen 15 exklusive Wohnungen mit Größen von ca. 28 bis 134 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die Wohnungen in den Regelgeschoßen präsentieren sich stilvoll, ideal für traditionsbewusste Stadtbewohner mit hohen Ansprüchen an Komfort, Ästhetik und urbaner Lebensqualität. Die Erdgeschoßwohnungen bieten private Gärten, in der begehrten obersten Etage über den Dächern der Stadt erwarten Sie lichtdurchflutete Räume, faszinierende Ausblicke und ungestörte Privatsphäre.

- 15 exklusive Eigentumswohnungen
- davon 2 Dachgeschoßwohnungen mit tollen Außenflächen
- 1 bis 4 Zimmer mit 28 bis 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Teilweise Terrassen oder Eigengärten
- Zustand: zum Teil gepflegte Stilaltbauwohnungen mit möblierten Küchen sowie sanierte Erstbezugswohnungen
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Einzigartiger Parkblick

## Die Ausstattung:

- Geräumige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit gepflegter Küche
- Parkettboden
- Bad mit Dusche
- Gasetagenheizung mit Radiatoren



### Betriebskosten:

- Betriebskosten-Allgemein: EUR 2,53/m<sup>2</sup>
- Betriebskosten-Lift: EUR 0,40/m<sup>2</sup>
- Rücklage-Allgemein: EUR 0,90/m<sup>2</sup>
- Rücklage-Lift: EUR 0,40/m<sup>2</sup>

### Die Lage:

Die Leopoldstadt, insbesondere in dieser Gegend, zählt zu den begehrtesten Wohnvierteln Wiens. Sie punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur, exzenter Verkehrsanbindung und einem lebendigen Lifestyle. Eine Vielzahl an Restaurants, trendigen Cafés und Geschäften laden zum Bummeln und Einkaufen ein.

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

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision von 3% zzgl. USt.

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN