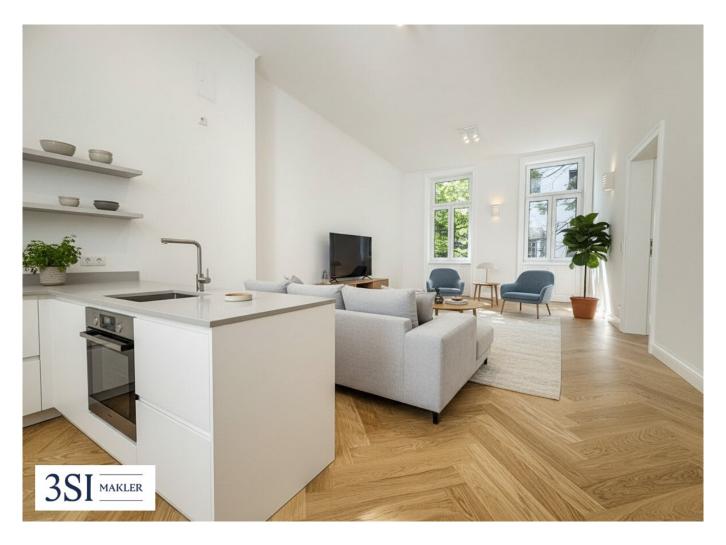
# Altbau-Luxus: Hochwertig renoviert, zentral gelegen, stilvoll wohnen



Wohnküche

Objektnummer: 21394

Eine Immobilie von IMMOfair

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Zustand:

Wohnfläche:

Nutzfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

16.524,00 € inkl. 20% USt.

Max-Winter-Platz 18

Wohnung

Österreich

1020 Wien

Erstbezug

62,00 m<sup>2</sup>

62,00 m<sup>2</sup>

2

1

459.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



### **Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59

H +43 660 64 00 663

F +43 1 607 55 80





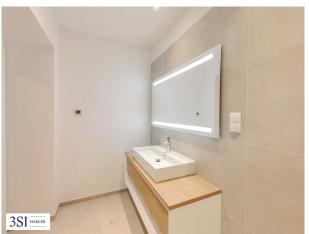










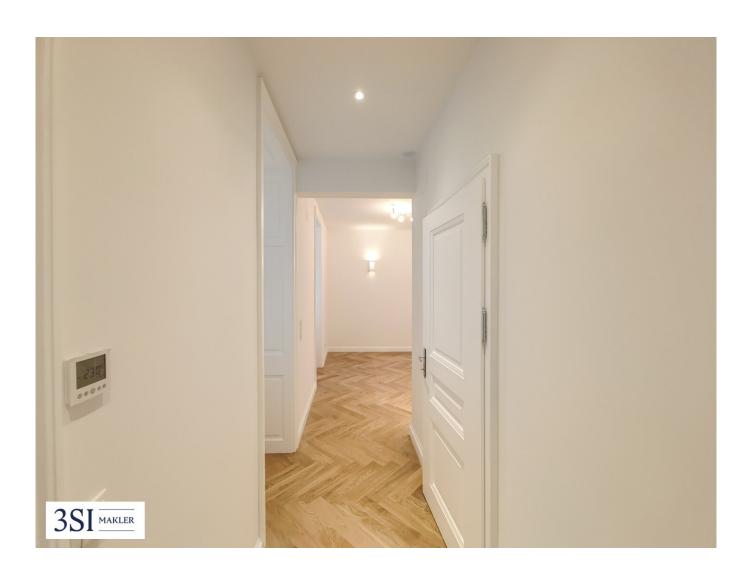


















## Max Winter Platz 18 1020 Wien

Top 23 • 2. OG

Wohnfläche

62,00 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 AR.6 Zimmer

Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



A4 M 1:100 0

## **Objektbeschreibung**

## Wohnen mit einzigartigem Parkblick Nähe Stadtzentrum

- 15 exklusive Eigentumswohnungen
- 2 bis 3 Zimmer mit 44 bis 72 m² 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 m² 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.

## Top 23+24

Zum Verkauf gelangt eine geräumige 2-Zimmer Wohnung mit hofseitiger Ausrichtung:

- Vorraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodenebener Dusche
- separates WC

## Ausstattung

In der eben sanierten Stilaltbau-Wohnung lässt sich eine gediegene Ausstattung mit einer erlesenen Auswahl an Materialien genießen. Die Wohnung wurde mit aufwendig verlegtem Fischgrät-Eichenparkett und mit stilvollen Kassettentüren ausgestattet. Eleganter Deckenstuck und feine Vertäfelungen unterstreichen den einzigartigen Alt-Wien-Charakter. Traditionelle Holzkastenfenster, die durch moderne Isolierverglasung aufgewertet wurden zieren straßenseitig die Fassade. Das moderne Bad begeistert dank Markensanitärprodukten, einer Einbauwanne und einer Dusche mit erstklassiger Qualität, Komfort und Design.

- exklusiver Eiche Vollholz -Parkettboden / Fischgrät Verlegung
- moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- hochwertige Sanitär- & Badausstattung von Villeroy&Boch und HansGrohe
- Großformat Feinsteinzeug der Marke L'Argilla
- stilvolle Vollholz Kassettentüren
- Fußbodenheizung
- Sicherheitstüre
- neue Kunststofffenster m. mehrfacher Isolierverglasung
- Holzvertäfelungen

#### 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 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

#### 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