

**\*\*\*NEU\*\*\* Sanierungsobjekt in Toplage – 2-Zimmer-Altbau  
mit viel Gestaltungsspielraum**



**Objektnummer: 62944**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Max-Winter-Platz     |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien            |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig |
| Alter:                        | Altbau               |
| Wohnfläche:                   | 35,93 m²             |
| Zimmer:                       | 2,50                 |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | 132,00 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,85                 |
| Kaufpreis:                    | 169.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 108,75 €             |
| USt.:                         | 11,88 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien





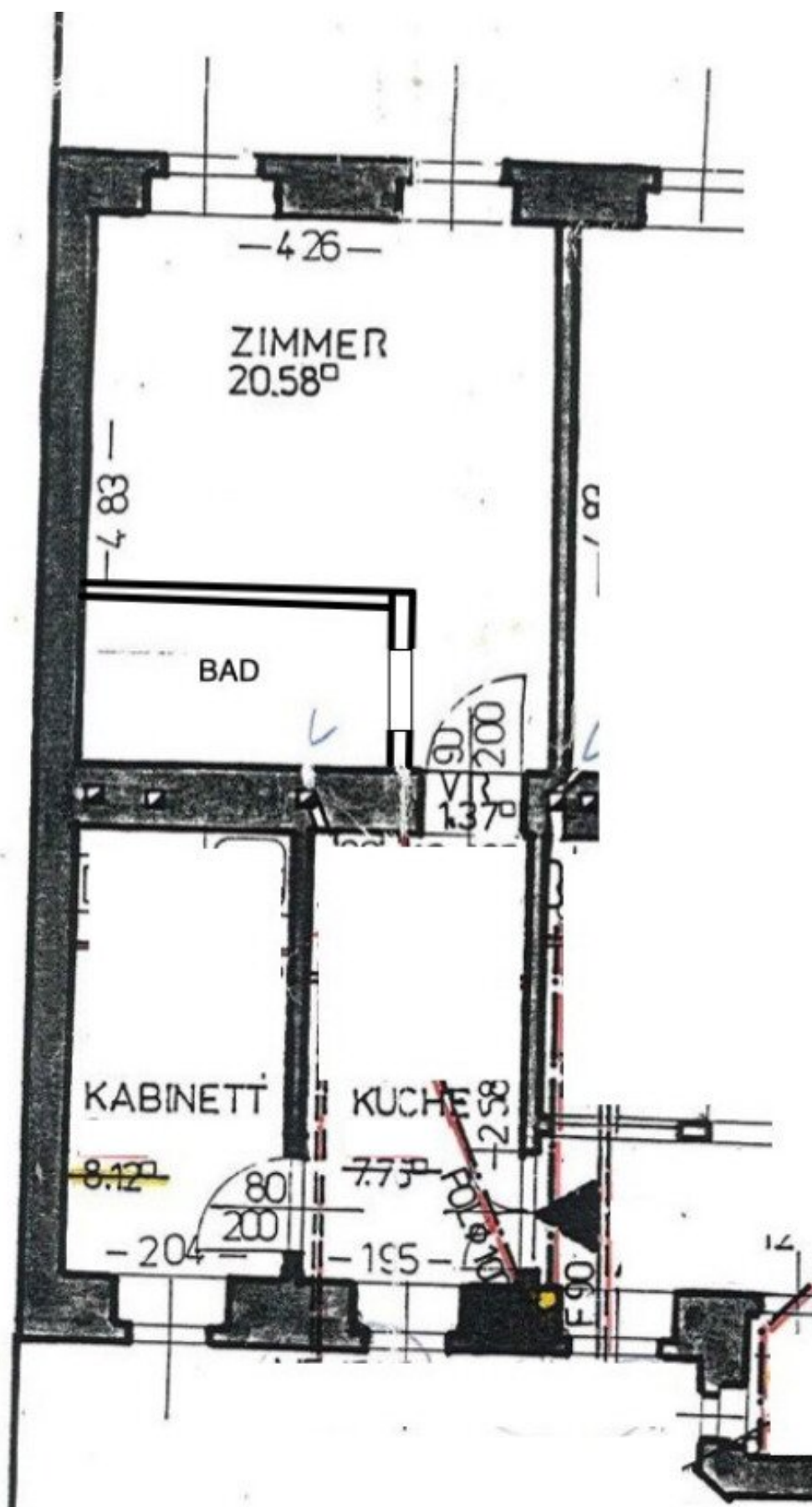






# ADONIA

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ca. **36m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Altbauwohnung in guter Lage des 02. Wiener Gemeindebezirks.**

**++ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)++**

### Räumlichkeiten:

- Vorraum mit Küchenanschlüssen
- Badezimmer mit WC
- Kabinett
- Wohnküche

(siehe Fotos und Plan)

### Zustand:

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und wird verkauft, wie sie liegt und steht.

### Haus:

Die Wohnung befindet sich auf der 1. Etage eines Altbaus. (ohne Lift)

Es ist aber geplant in den nächsten Jahren das Dachgeschoss auszubauen

### Lage:

Die kaufgegenständliche Wohnung befindet sich am Max-Winter-Platz, 1020 Wien.

Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Die Lage kann als ausgezeichnet bezeichnet werden. Weniger als 3 min zu Fuß entfernt befindet sich die U Bahnstation U1 Vorgartenstraße, sowie die Buslinien 11A, 11B, 82A. Diese bieten eine perfekte Nord-Süd-Verbindung.

In der Folge kann die Wiener Innenstadt (10 Minuten), sowie auch die Randbezirke (Strebersdorf, Mödling, etc.) in kürzester Zeit erreicht werden.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den obengenannten öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden.

In der Nähe der Wohnung befindet sich der Max-Winter-Park, sowie der Venediger-Au-Park, welcher nach einem stressigen Arbeitstag zum Relaxen einlädt. Durch die sehr gute öffentliche Anbindung, können auch weiter entfernte Freizeit- und Sporteinrichtungen binnen kurzer Zeit erreicht werden (Donauinsel, Prater).

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die U1 Vorgartenstraße, sowie die Haltestation Eichenstraße (11A, 11B, 82A) perfekt öffentlich angebunden.

### **Preis:**

Der **Preis** für diese Wohnung beträgt **€ 169.000.-**

Die monatlichen Kosten (01/2026) belaufen sich auf **€ 185,05**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](https://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

### **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 <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap