Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage am Max-Winter-Platz – 1020 Wien



Objektnummer: 3479/2511

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Kaufpreis:	199.900,00 €
Betriebskosten:	108,32 €
USt.:	10,83 €

Provisionsangabe:

7.196,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Vavro

REMAX Trend
Rochusplatz 1
1030 Wien


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

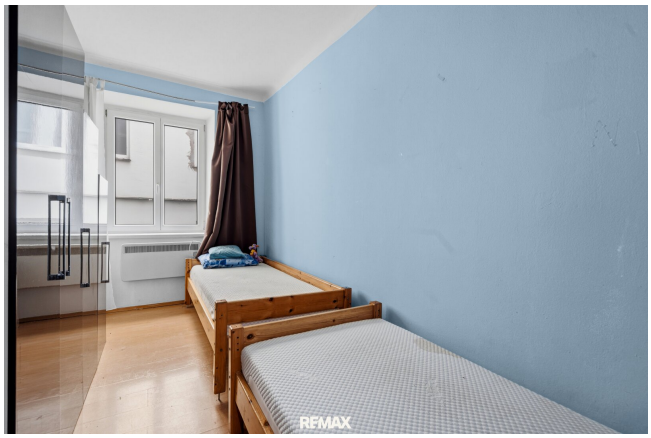

FRIENDS
DON'T LIE
RE/MAX

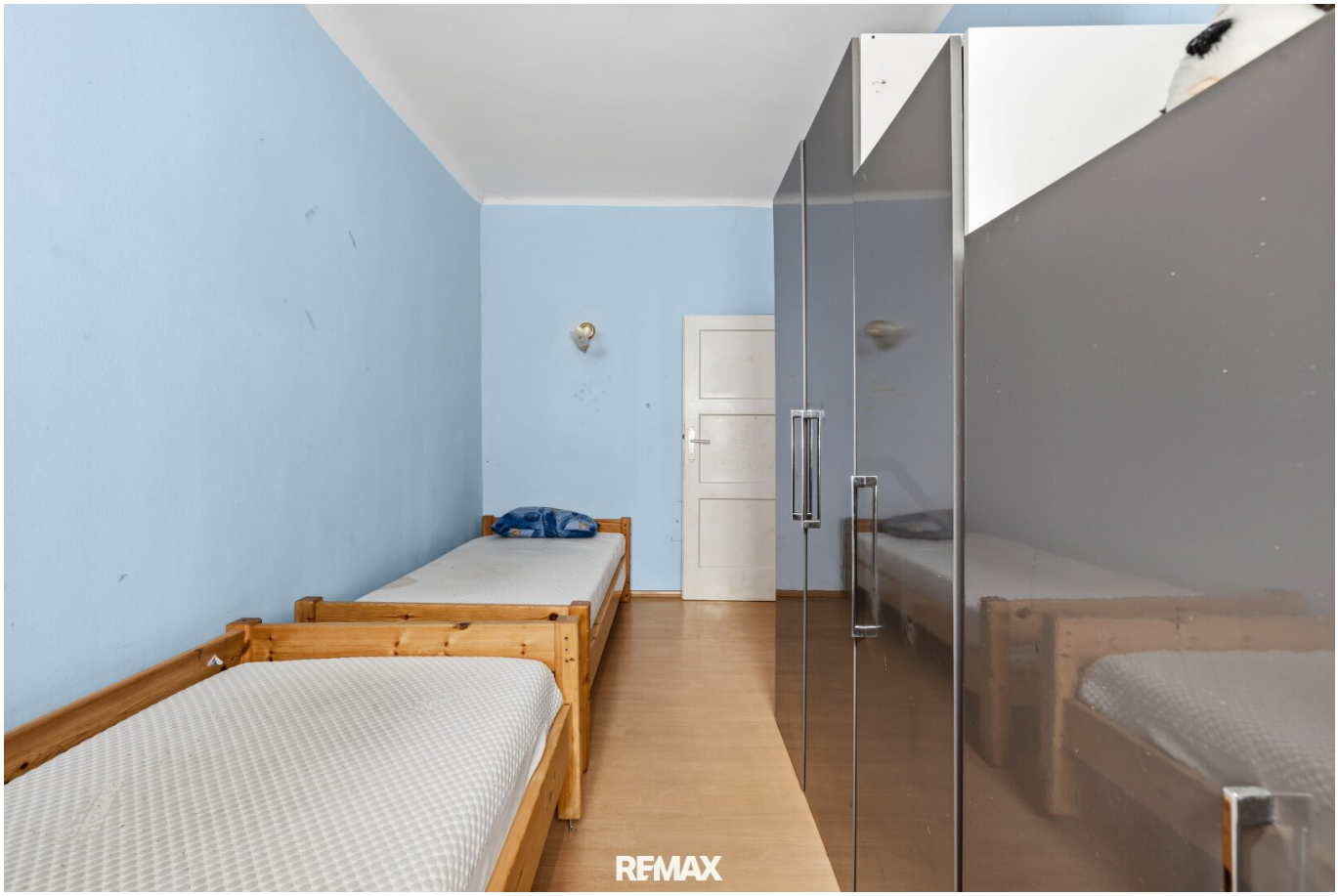

RE/MAX

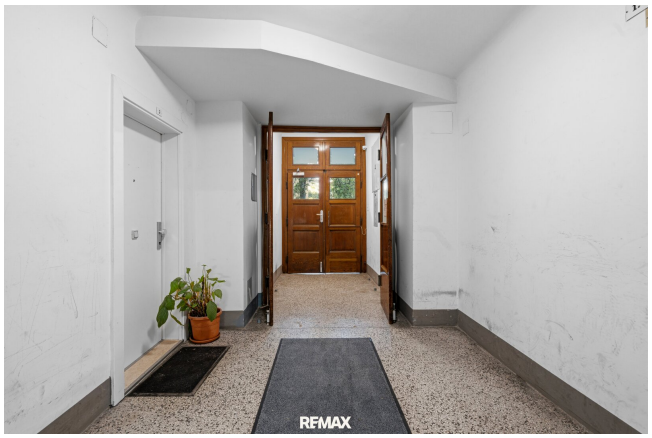

RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Diese **attraktive, möblierte 2-Zimmer-Wohnung** im Erdgeschoß überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine hervorragende Lage zwischen urbanem Leben und grünen Rückzugsorten.

Wohnungsdetails

- **2 Zimmer** mit idealer Aufteilung
- **Wohnraum straßenseitig** – hell und lebendig
- **Schlafzimmer hofseitig** – ruhig und entspannend
- **Voll ausgestattete Küche** – sofort bezugsbereit
- **Badezimmer** + **separates WC**
- **Möbliert** – perfekt für einen unkomplizierten Einzug
- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Erdgeschoßwohnung** (einige Stufen vom Hauseingang entfernt)

Diese Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Komfort – ideal für Singles, Paare oder als attraktive Anlage.

Lage & Umgebung

Die Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage **rund um den Max-Winter-Platz im 2. Bezirk (Leopoldstadt)** – einem der lebendigsten und zugleich grünsten Stadtteile Wiens.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Grünflächen in unmittelbarer Nähe:** Der weitläufige **Prater** ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein.

- **Top Verkehrsanbindung:** U-Bahn (U1, U2), Straßenbahn und Bus sorgen für schnelle Verbindungen in die Innenstadt und darüber hinaus.

- **Perfekte Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Märkte befinden sich direkt vor der Tür.

- **Attraktive Umgebung:** Nähe zur WU Wien sowie zahlreichen Freizeit- und Kulturangeboten.

Hier wohnen Sie urban und dennoch entspannt – eine Lage, die sowohl Lebensqualität als auch Wertbeständigkeit garantiert.

Fazit

Diese charmante Erdgeschoßwohnung am Max-Winter-Platz bietet **ein sofort bezugsfertiges Zuhause in ausgezeichneter Lage**. Die Kombination aus ruhigem Schlafzimmer, lebendigem Wohnbereich und perfekter Infrastruktur macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit in Wien.

Jetzt besichtigen und verlieben!

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap