# Max-Winter-Platz 19- Garten-Altbaugarconniere mit Potential




**Objektnummer: 23041**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

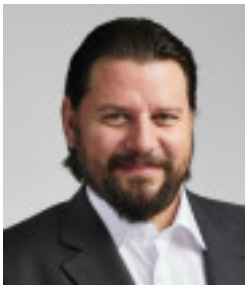
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Max-Winter-Platz 19 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 37,74 m² |
| **Nutzfläche:** | 49,74 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Garten:** | 12,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 139.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51
H +43 676 79 05 825


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER



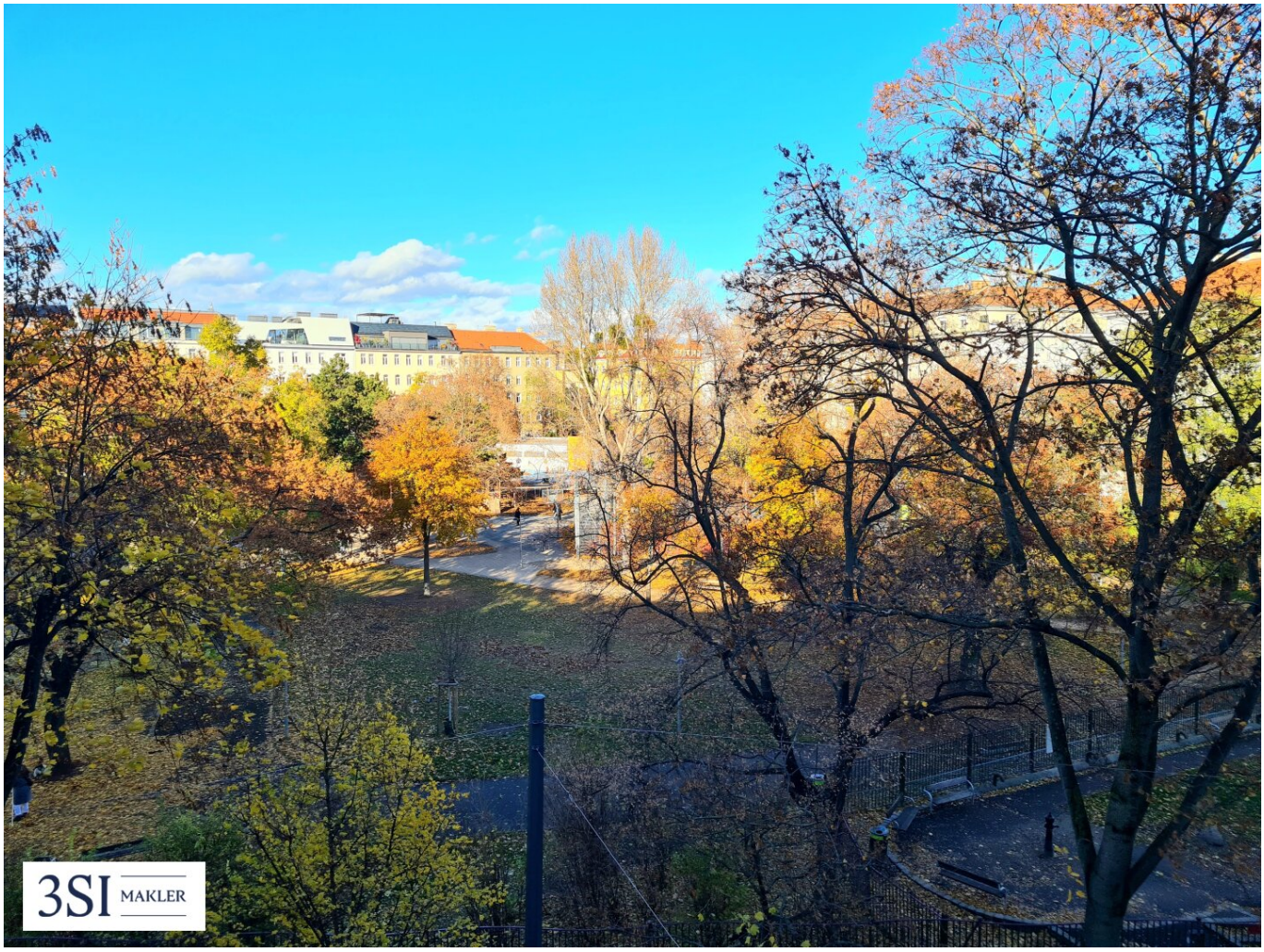

















2., Max-Winter-Platz
3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

## Max Winter Platz 19

1020 Wien

Top 8 - Erdgeschoß

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | ca. 37,74 m² |
| Gartenfläche | ca. 12,00 m² |

1 Vorraum
2 Bad
3 Küche / Kabinett
4 Zimmer
5 Garten







Die in der Plandarstellung dargestellten Möblierungen & Ausstattungen sind schematisch und dienen ausschließlich zur Illustration.
Ein Anspruch auf Umsetzbarkeit oder technischer Voraussetzungen muss nicht gegeben sein.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

## Altbauflair mit einzigartigem Parkblick Nähe Stadtzentrum

- 16 exklusive Eigentumswohnungen
- 1 geräumiges Geschäftslokal mit großzügigen Schaufensterflächen
- 1 bis 4 Zimmer mit ca. 28m² bis 86 m² Wohnfläche
- inkl zusätzlicher Balkone und Terrassen
- Wohnungszusammenlegung für noch größere Einheiten möglich
- attraktive Eigentumswohnungen in renovierter Altbauliegenschaft
- solide Grundsubstanz zum selber gestalten
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Grünruhelage und einzigartiger Parkblick

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

16 exklusive Wohnungen mit Größen von ca. 28 bis 86 m² zzgl. Balkone & Terrassen 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 den

Erhalt des Wiener Altbaucharms und urbane Lebensqualität legen . So können Sie sich entspannt in den eigenen vier Wänden entfalten und die eigene Individualität in vollen Zügen umsetzen. In den privaten Hofgärten- & Terrassen im Erdgeschoß finden Sie Ruhe und haben die Möglichkeit das Leben unter freiem Himmel zu genießen.

## 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.

Der Personenaufzug und die Balkonflächen werden bis spätestens Ende 2027 errichtet.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital überarbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente müssen nicht zwingend Bestandteil des tatsächlichen Angebots sein und dienen möglicherweise der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell,

**diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## Top 8 im Erdgeschoß

Hierbei handelt es sich um eine ca. 38m² große renovierungsbedürftige, 2-Zimmer Altbauwohnung mit hofseitiger Terrasse, welche als Garten angelegt werden könnte. Die derzeitige Raumaufteilung lässt viel Gestaltungsspielraum bei der Grundrissplanung zu und bietet mit de2 großzügigen Freifläche die Möglichkeit ein effizientes und modernes Raumkonzept umzusetzen. Derzeit verfügt sie über folgende Aufteilung:

- Vorraum / Küche
- Wohnzimmer
- 1 Kabinette
- 1 Terrasse

Hinweis:

- Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital überarbeitet.
- Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Sämtliche Flächen- & Maßangaben basieren auf den (Urkonsens-)-Bauplänen und gelten vorbehaltlich eines noch vor Ort zu nehmendem Naturmaßes.

- Die in den Verkaufsplanskizzen dargestellten Möblierungen und Ausstattungen sind schematisch und dienen ausschließlich zur Illustration. Ein Anspruch auf Umsetzbarkeit und technischer Voraussetzungen muss nicht gegeben sein.

## 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. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist an die Notariatskanzlei Schreiber / Herrn Mag. Georg Schreiber (1010 Wien, Schottenring 16)" gebunden. Die damit verbundenen Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

**Haftungsausschluss:**

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden seitens der Eigentümerin und/oder der Hausverwaltung bereitgestellt und eine Haftung seitens der 3SI Makler GmbH in Bezug auf die Richtigkeit, Vollständigkeit, Irrtum und Aktualität werden ausgeschlossen. Die Grundrisse dienen lediglich der ersten Orientierung und müssen nicht zwingend maßstabsgetreu sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

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 <75m
Apotheke <150m
Klinik <700m
Krankenhaus <1.450m

**Kinder & Schulen**
Schule <125m
Kindergarten <250m
Universität <225m
Höhere Schule <2.050m

**Nahversorgung**
Supermarkt <150m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <1.800m

**Sonstige**
Geldautomat <400m
Bank <400m
Post <800m
Polizei <425m

**Verkehr**
Bus <150m
U-Bahn <200m
Straßenbahn <450m
Bahnhof <325m
Autobahnanschluss <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap