

**Kleine Altbauperle! Erstklassig saniert und sofort  
bezugsfertig!**



**Objektnummer: 20282**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Max-Winter-Platz 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	82,32 €
USt.:	9,38 €
Provisionsangabe:	

9.324,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Collaredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

BAUTRÄGER  
**CÄSAR® 2024**  
DER IMMOBILIENPREIS

3SI MAKLER





3SI MAKLER

## Max Winter Platz 18

1020 Wien

Top 16

Wohnfläche 36,07 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	8.18 m <sup>2</sup>
2	WC	2.24 m <sup>2</sup>
3	Wohnküche	19.72 m <sup>2</sup>
4	Bad	5.93 m <sup>2</sup>



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbau Maße. Planstand: Februar 2021

# Objektbeschreibung

## Wohnen mit einzigartigem Parkblick Nähe Stadtzentrum

- 15 exklusive Eigentumswohnungen
- 1 bis 4 Zimmer mit 28 bis 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gepflegte Stilaltbauwohnungen mit möblierten Küchen
- Top sanierte Erstbezugwohnungen
- 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. 28 bis 134 m<sup>2</sup> 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 Kassettenüren
- 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 16 im 1.Obergeschoß**

Diese reizende 1-Zimmer-Wohnung, wurde soeben einer umfangreichen Generalsanierung unterzogen mit Liebe zum Detail.

Die Symbiose aus modernsten Ausstattungs- und Designelementen in Kombination mit dem klassischen Altbauflair verleiht dieser Smarten City Wohnung ihren einmaligen Charakter.

Vom Vorraum aus sind sowohl das WC als auch das Badezimmer mit Waschtisch, hochwertig verglaster Walk-In Dusche mit Designarmaturen und Waschmaschinenanschluss zu begehren. Der helle Wohnraum bietet nebst einer absolut ruhigen Atmosphäre mit Blick in den Innenhof, genügend Platz für ein Bett, einen Ess- bzw Schreibtisch, sowie einen Kasten. Die Küchenzeile können Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten, um diese ganz an Ihre persönlichen Bedürfnisse anzupassen. Auch die Ausstattung kann sich sehen lassen, sei es der wunderschöne Eichen-Vollholz-Parkettboden, die hochwertige Sanitär- & Badausstattung von Villeroy & Boch und Hans Grohe oder das großformatige Feinsteinzeug der Marke L'Argilla und die Vollholz Kassetten Türen. Einfach traumhaft!

## **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 BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.. 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 <675m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <1.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap