

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Top-Anbindung und Prater-Nähe



**Objektnummer: 18109**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Max-Winter-Platz 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	71,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 149,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	182,02 €
USt.:	18,20 €
Provisionsangabe:	

15.804,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

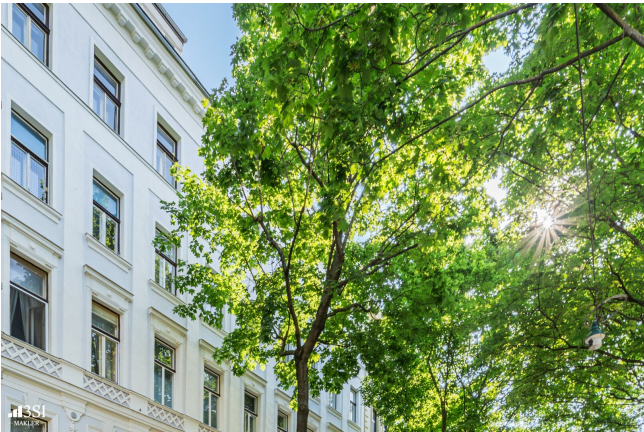


### Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55  
H +43 660 55 84 214





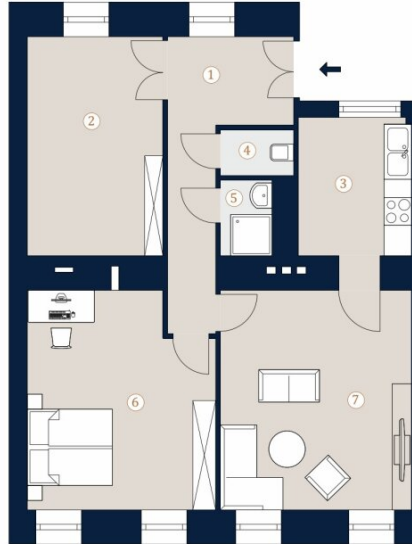


Max Winter Platz 18  
1020 Wien

Top 1 - Hochparterre

Wohnfläche 71,88 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	4.97m <sup>2</sup>
2	Kabinet	13.26m <sup>2</sup>
3	Küche	7.30m <sup>2</sup>
4	WC	1.60m <sup>2</sup>
5	Bad	1.89m <sup>2</sup>
6	Zimmer	18.03m <sup>2</sup>
7	Zimmer	19.61m <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. Stichtag: Februar 2021.

## Objektbeschreibung

### Wohnen mit einzigartigem Parkblick Nähe Stadtzentrum

- 15 exklusive Eigentumswohnungen
- davon 2 traumhafte Dachgeschoßwohnungen mit tollen Außenflächen
- 1 bis 4 Zimmer mit 28 bis 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Attraktive Terrassen und Eigengärten
- 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.

Die weitläufige Terrassen und Dachterrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und sind wahre Entspannungsoasen inmitten der Stadt.

- 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.

## **Die Wohnung**

Diese helle, mit Liebe zum Detail sanierte Erstbezugswohnung, besticht durch ihre weitläufigen Räume, sowie den Blick auf den grünen Max-Winter-Park.

Vom Vorraum aus gelangen Sie in das separate WC, das Badezimmer mit modernster Ausstattung, sowie dem absolut ruhigen, Richtung Stiegenhaus ausgerichteten Kabinett.

Über einen Gang kommen Sie in die Straßenseitigen, nach norden ausgerichteten, Wohnräume, welche mit Blick ins Grüne ausgerichtet sind. Der Erste der beiden Wohnräume bietet ausreichend Platz für ein großzügiges Bett, einen Kasten und kann nach eigenen Wünschen noch als Home-Office oder anderweitig genutzt werden.

Im hinteren Teil dieser stilvoll sanierten Wohnung, befindet sich das weitläufige Wohnzimmer mit angrenzender Küche. Diese können Sie nach Ihren eigenen Wünschen gestalten.

Die Wohnung setzt sich wie folgt zusammen:

- Vorraum
- Kabinett

- WC
- Bad
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Küche

## **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.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei02, RA Mag. Alexander Engel, Bartensteingasse 16, A-1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

## **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