

## Stilaltbau mit Blick auf den Park!



**Objektnummer: 76388**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Max-Winter-Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 149,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43 1 5127690405  
H +43 664 780 15 358







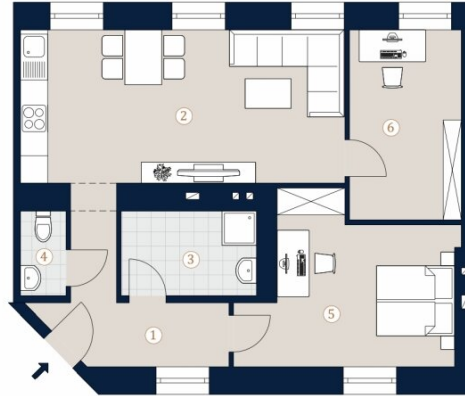
Max-Winter-Platz 18  
1020 Wien

Top 13 • 1. OG

Wohnfläche 62,92 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



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 Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Ruhiges Wohnen am Park!

In einem herrlichen Altbau im beliebten Wiener Stuwerviertel stehen 15 exklusive Wohnungen mit Größen von ca. 28 bis 134 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die Wohnungen in den Regelgeschossen präsentieren sich stilvoll, ideal für traditionsbewusste Stadtbewohner mit hohen Ansprüchen an Komfort, Ästhetik und urbaner Lebensqualität. Die Erdgeschoßwohnungen bieten private Gärten, in der begehrten obersten Etage über den Dächern der Stadt erwarten Sie lichtdurchflutete Räume, faszinierende Ausblicke und ungestörte Privatsphäre.

- 15 exklusive Eigentumswohnungen
- davon 2 Dachgeschoßwohnungen mit tollen Außenflächen
- 1 bis 4 Zimmer mit 28 bis 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Teilweise Terrassen oder Eigengärten
- Zustand: zum Teil gepflegte Stilaltbauwohnungen mit möblierten Küchen sowie sanierte Erstbezugwohnungen
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Einzigartiger Parkblick

### Die Ausstattung:

- Sanierte 3-Zimmer-Stilaltbauwohnung
- Eiche Vollholz -Parkettböden
- Hochwertige Sanitär- & Badausstattung

- Großformat Feinsteinzeug
- Vollholz Kassettenüren
- Fußbodenheizung (Gasetagenheizung)

#### **Betriebskosten:**

- Betriebskosten-Allgemein: EUR 2,53/m<sup>2</sup>
- Betriebskosten-Lift: EUR 0,40/m<sup>2</sup>
- Rücklage-Allgemein: EUR 0,90/m<sup>2</sup>
- Rücklage-Lift: EUR 0,40/m<sup>2</sup>

#### **Die Lage:**

Die Leopoldstadt, insbesondere in dieser Gegend, zählt zu den begehrtesten Wohnvierteln Wiens. Sie punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur, exzellenter Verkehrsanbindung und einem lebendigen Lifestyle. Eine Vielzahl an Restaurants, trendigen Cafés und Geschäften laden zum Bummeln und Einkaufen ein.

- unmittelbare Nähe zur U-Bahn-Station U2 Messe Prater
- schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs als auch Apotheken, Shops und Restaurants

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision von 3% zzgl. USt.

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 <1.500m

#### **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 <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.