

## Küche geschenkt: Top sanierter Erstbezug im Stuwerviertel



**Objektnummer: 80051**

**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:	64,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 149,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

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

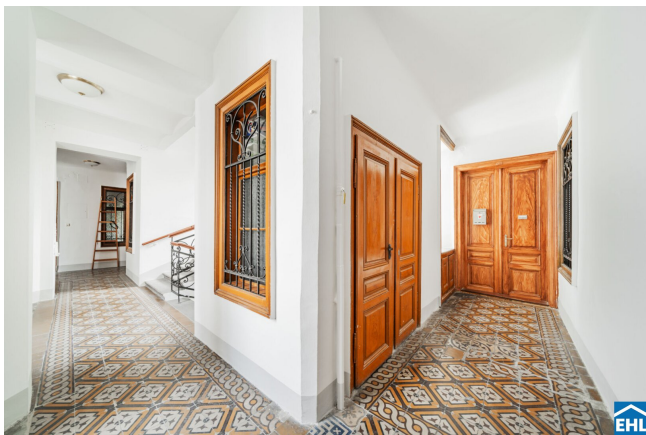
T +43-1-512 76 90-422  
H +43 664 88160139



Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

In einem herrlichen Altbau im beliebten Wiener Stuwerviertel stehen 15 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 und 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:

- Neu sanierte Stilaltbauwohnung
- Fischgrät-Parkettböden
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper, Toilette



- Hochwertige, stilvolle Sanitärausstattung wie beleuchteter Spiegel, Waschtischunterschrank
- Fußbodenheizung (Gasetagenheizung)

#### **Die 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.

Beim Kauf dieser Eigentumswohnung erhalten Sie Ihre Traumküche geschenkt. Aktion gültig

für alle einlangenden Kaufangebote zum Listenpreis bis 31.12.2024. Für nähere Informationen und Bedingungen kontaktieren Sie uns gerne.

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.