

**Prächtiger Altbaucharme in Bestlage – Hochwertig saniert
für gehobene Ansprüche**



Objektnummer: 20154
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Max-Winter-Platz 18
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,92 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

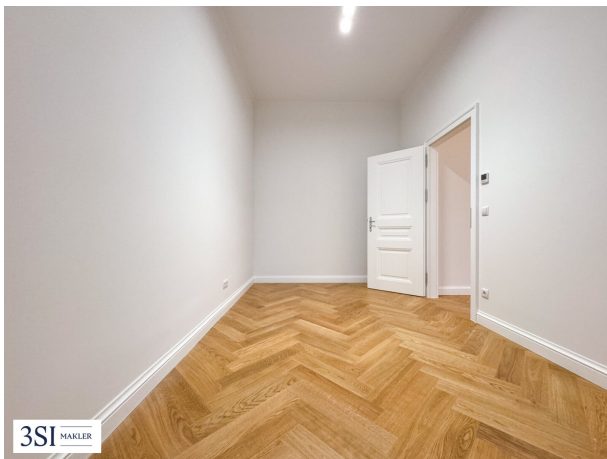


Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54
H +43 660 94 71 461
F +43 1 607 55 80







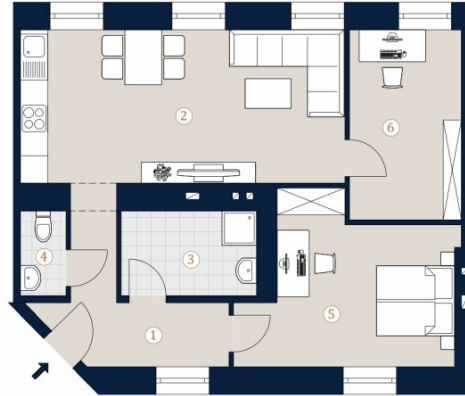


Max-Winter-Platz 18
1020 Wien

Top 13 • 1. OG

Wohnfläche 62,92 m²

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



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

Objektbeschreibung

Wohnen mit einzigartigem Parkblick Nähe Stadtzentrum

- 15 exklusive Eigentumswohnungen
- 1 bis 4 Zimmer mit 28 bis 134 m² Wohnfläche
- Gepflegte Stilaltbauwohnungen mit möblierten Küchen
- Top sanierte Erstbezugswohnungen
- 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 m² 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 Wohngebieten 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 13 im 1. Obergeschoß

Zum Verkauf gelangt ein top sanierter 3-Zimmer Erstbezug mit ca. 63m² Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer 1 hofseitig
- Schlafzimmer 2 hofseitig
- Badezimmer mit bodenebener Dusche
- separates WC

Ausstattung

In der eben sanierten Staltpbau-Wohnung lässt sich eine gediegene Ausstattung mit einer erlesenen Auswahl an Materialien genießen. Die Wohnung wurde mit aufwendig verlegtem Fischgrät-Eichenparkett und mit stilvollen Kassettentüren ausgestattet. Eleganter Deckenstuck und feine Vertäfelungen unterstreichen den einzigartigen Alt-Wien-Charakter. Traditionelle

Holzkastenfenster, die durch moderne Isolierverglasung aufgewertet wurden zieren straßenseitig die Fassade. Das moderne Bad begeistert dank Markensanitärprodukten, einer Einbauwanne und einer Dusche mit erstklassiger Qualität, Komfort und Design.

- exklusiver Eiche Vollholz -Parkettboden / Fischgrät Verlegung
- moderne Decken- und Wandbeleuchtung
- hochwertige Sanitär- & Badausstattung von Villeroy&Boch und HansGrohe
- Großformat Feinsteinzeug der Marke L'Argilla
- stilvolle Vollholz Kassetten Türen
- Fußbodenheizung
- Sicherheitstüre
- neue Kunststofffenster m. mehrfacher Isolierverglasung
- Holzvertäfelungen

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