

**Altbau-Luxus: Hochwertig renoviert, zentral gelegen,  
stilvoll wohnen**



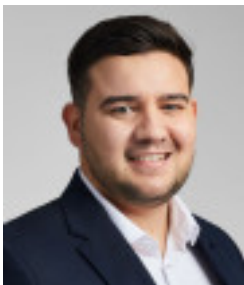
**Objektnummer: 21165**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Max-Winter-Platz 18  |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1020 Wien            |
| Zustand:          | Erstbezug            |
| Wohnfläche:       | 62,00 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:       | 62,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 2                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Kaufpreis:        | 459.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |

16.524,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Häring

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

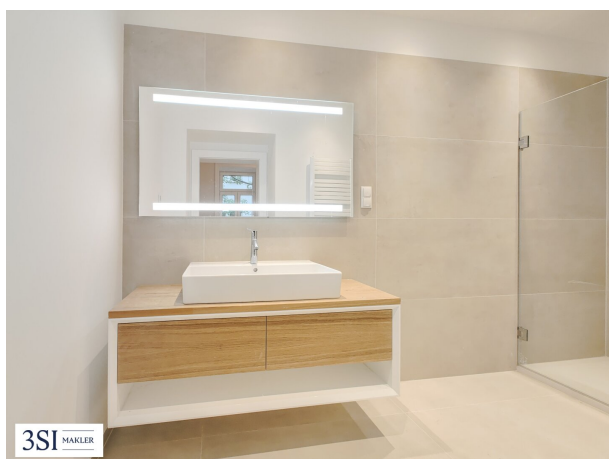
T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461  
F +43 1 607 55 80



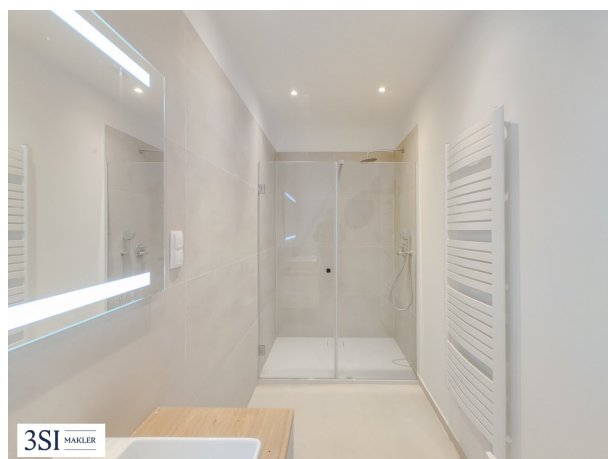




3SI MAKLER

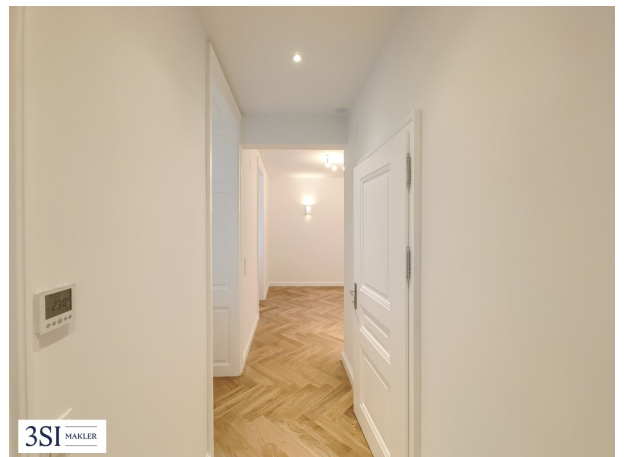


3SI MAKLER

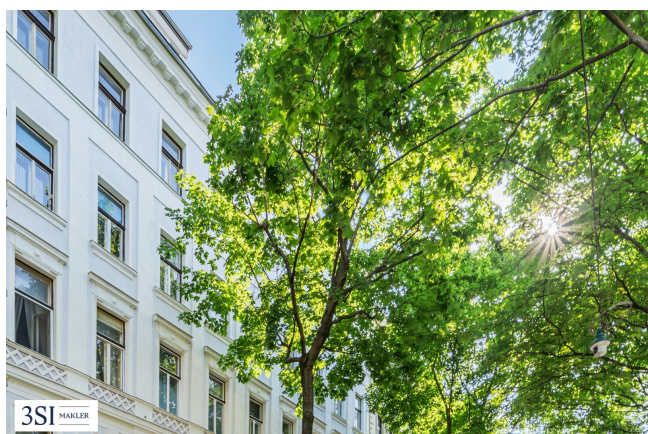


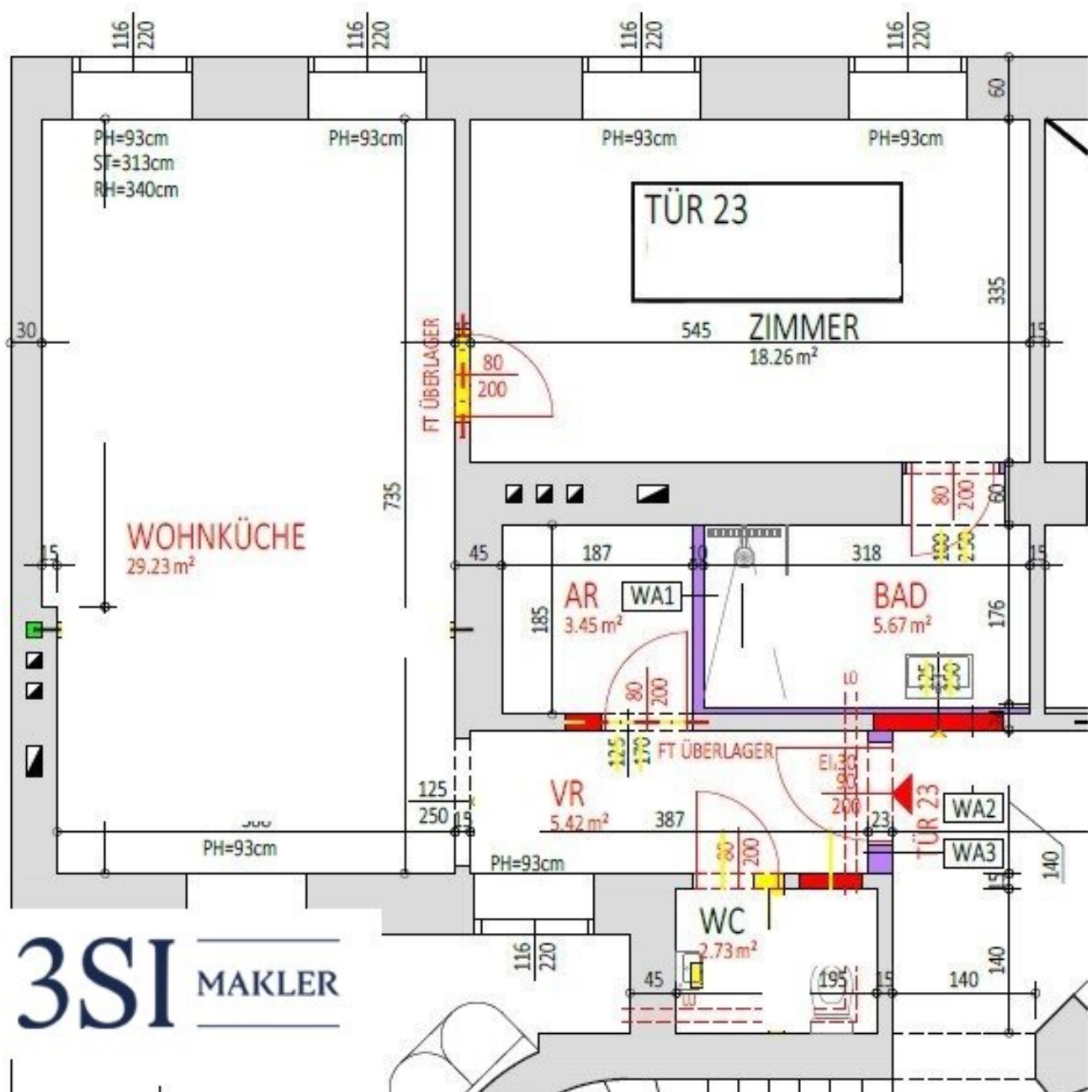
3SI MAKLER











**3SI** MAKLER



## Objektbeschreibung

### Wohnen mit einzigartigem Parkblick Nähe Stadtzentrum

- 15 exklusive Eigentumswohnungen
- 2 bis 3 Zimmer mit 44 bis 72 m<sup>2</sup> 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. 44 bis 72 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 Kassetten Türen
- 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 23+24**

Zum Verkauf gelangt eine geräumige 2-Zimmer Wohnung mit hofseitiger Ausrichtung:

- Vorraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodenebener Dusche
- separates WC

Bei den Fotos handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertig gestellten Wohnung mit selber Ausstattung!

## **Ausstattung**

In der eben sanierten Stilaltbau-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 % USt. 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