

## **WU-Nähe: 1 Zimmer-Altbauwohnung neu saniert**



Wohnraum

**Objektnummer: 91566**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Max-Winter-Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	27,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 149,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

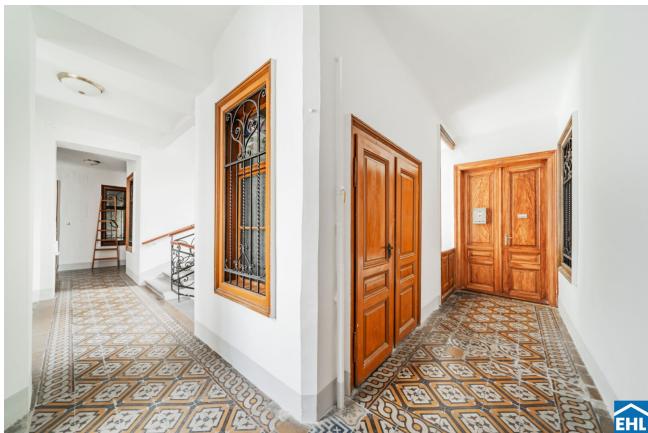


**Julie Wittrich**

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

T +43 1 5127690405







Max-Winter-Platz 18  
1020 Wien

Top 30 • 3 OG

Wohnfläche 27,20 m<sup>2</sup>

- 1 Küche
- 2 Bad
- 3 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.

Die in der Planendarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

A4 M 1:100 0 5



# Objektbeschreibung

## Ruhiges Wohnen am Park!

In einem herrlichen Altbau im beliebten Wiener Stuwerviertel stehen exklusive Wohnungen zum Verkauf. Die Wohnungen in den Regelgeschoßen präsentieren sich stilvoll, ideal für traditionsbewusste Stadtbewohner mit hohen Ansprüchen an Komfort, Ästhetik und urbaner Lebensqualität.

- Exklusive Eigentumswohnungen
- Zum Teil gepflegte Stilaltbauwohnungen mit möblierten Küchen sowie sanierte Erstbezugswohnungen
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Einzigartiger Parkblick

## Die Ausstattung:

- Gepflegte Stilaltbauwohnungen mit teilweise möblierten Küchen
- Eiche Vollholz -Parkettböden
- Teilweise Erstbezug nach Sanierung:
  - Hochwertige Sanitär- & Badausstattung mit Marken wie Villeroy&Boch und HansGrohe
  - Großformat Feinsteinzeug
  - Vollholz Kassettentüren
  - 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, exzellerter 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.

## **Top 30:**

Diese 1-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 3. Obergeschoß.

Ein durchdachter Grundriss, exklusive Ausstattung und klassische Altbaudetails verleihen dieser Wohnung ein besonderes Wohngefühl.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Küchennische
- Badezimmer mit Dusche und WC

Die abgebildeten Fotos stammen aus einer vergleichbar sanierten Wohnung und sollen lediglich als Referenz dienen.

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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap