

# **Zwischen Sehnsucht und Realität - Das Herzstück städtischen Lebens!**



**Objektnummer: 79949**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibenfrostgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBERGER**

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

T +43-1-512 76 90-422







Leibenfrostgasse 8  
1040 Wien

Top 22 • 3. OG

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Küche
- 3 Zimmer
- 4 Bad
- 5 WC
- 6 Lichthof

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planübersicht 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.



# Objektbeschreibung

## ??????Leibenfrostgasse: Zwischen Sehnsucht und Realität - Das Herzstück städtischen Lebens

Willkommen in der Leibenfrostgasse, einem stilvollen Refugium im Herzen des 4. Wiener Gemeindebezirks. Hier treffen Gründerzeit-Charme und modernes Wohnen aufeinander. Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau besticht durch seine elegante Fassade und liebevoll renovierten Allgemeinflächen. Mit drei Regelgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoß bietet dieses Eckzinshaus alles, was das Herz begehrts.

Zum Verkauf stehen fünf modernisierte und teils sanierte Wohnungen, die mit hochwertiger Ausstattung überzeugen.

- 5 stilvolle Eigentumswohnungen
- davon 3 Dachgeschoßwohnungen
- 2 bis 4 Zimmerwohnungen
- ca. 56 bis 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Private Freiflächen
- teilweise Klimaanlagen im Dachgeschoß
- Kaufpreise zwischen € 379.000,- und € 549.000,-

## Das Leben in der Leibenfrostgasse – Ihr pulsierendes Zuhause nahe dem Herzen der Stadt!

Erleben Sie exquisiten Komfort und stilvolles Wohnen in unmittelbarer Nähe zum Zentrum. Genießen Sie die grünen Oasen der umliegenden Parkanlagen und lassen Sie sich von den Aromen und Farben des berühmten Naschmarkts verführen, der nur wenige Minuten entfernt liegt. Ob gemütlicher Kaffee, kulinarisches Erlebnis oder entspannter Einkaufsbummel – hier ist alles möglich. Der Karlsplatz, ebenfalls um die Ecke, lädt zum Verweilen und Tagträumen ein.

## Unschlagbare Infrastruktur

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die belebte Wiedner Hauptstraße und die Margarethenstraße, wo Sie alles für den täglichen Bedarf finden: von kleinen Weinläden, in denen edle Tropfen verköstigt werden können, bis hin zu gemütlichen Restaurants und vielem mehr. Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind ausgezeichnet. Die Buslinien 13A, 59A, 14A sowie die Straßenbahnen 1 und 62 und die Badner Bahn sind in unmittelbarer Fußnähe. Die U-Bahnlinien U4 (Pilgramgasse) und U1 (Taubstummengasse und Hauptbahnhof) sind in nur 5-7 Gehminuten erreichbar. Für Autofahrer bietet die Lage ideale Bedingungen: die

erstklassige Verkehrsanbindung über A1, A2 oder A23 ermöglicht maximale Flexibilität und Komfort.

## **Vielfalt und Lebendigkeit**

Erleben Sie die Vielfalt und Lebendigkeit dieser einzigartigen Nachbarschaft und lassen Sie sich von ihrem unwiderstehlichen Charme verzaubern. Die Wohnungen sind bereits bezugsfertig und warten darauf, Ihr neues Zuhause zu werden.

3% Kundenprovision  
bereits bezugsfertig

Zögern Sie nicht und machen Sie die Leibenfrostgasse zu Ihrem neuen Wohntraum.  
Kontaktieren Sie uns noch heute!

© Bilder aus AdobeStock

## **TOP 16 IM 2. OBERGESCHOSS**

Die 3-Zimmer-Stilaltbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:

- \* Vorraum
- \* WC inkl. Handwaschbecken
- \* Badezimmer mit Badewanne
- \* Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- \* Wohn-/Essbereich mit separater Kochnische
- \* 2 Zimmer

## **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 BGBI. 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.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei TaylorWessing, e|n|w|c Natlacen Walderdorff Cancola Rechtsanwälte GmbH, Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <500m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap