

**Großzügige Dachgeschoßwohnung mit ruhiger  
Dachterrasse mitten im 4. Wiener Gemeindebezirk**



**Objektnummer: 19087**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnizfrostgasse 8
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	152,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 71,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	222,77 €
USt.:	25,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien



3SI MAKLER

An advertisement for 3SI Makler featuring two goldfish in bowls. The larger bowl on the left has a sign that says "Bis zu € 25.000,- Ersparnis beim Wohnungskauf!". The smaller bowl on the right has a sign that says "Suche Wohnraum, der zu mir passt!". A speech bubble above the larger bowl says "Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.\*" and "Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!".

Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.\*  
Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!

Bis zu € 25.000,- Ersparnis beim Wohnungskauf!

Suche Wohnraum, der zu mir passt!

\*Bedingungen und Informationen:  
[www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

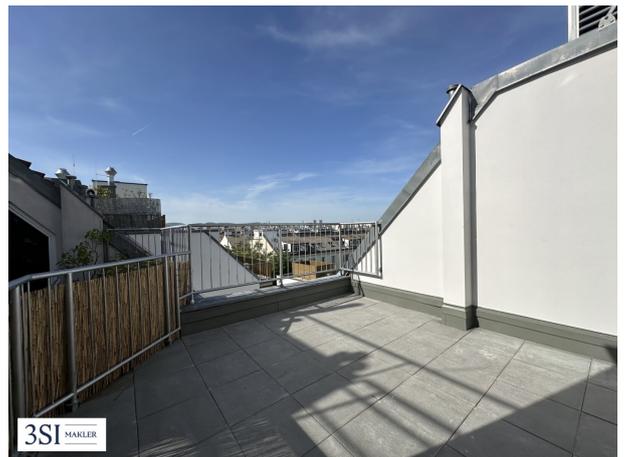
3SI MAKLER



3SI MAKLER















**Leibnizgasse 8/34**  
1040 Wien

Top 34 - 1. Dachgeschoss

Wohnfläche 131,52 m<sup>2</sup>  
Wohnnutzfläche 152,12 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Gang
- 5 Zimmer 1
- 6 Küche
- 7 Wohnen
- 8 Zimmer 2



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.

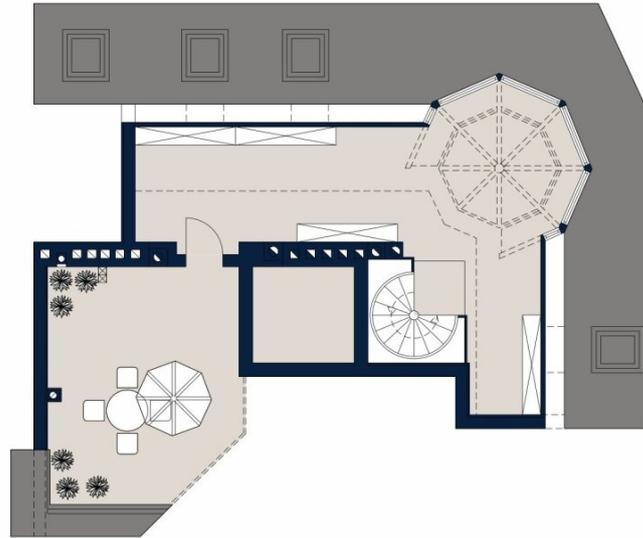
Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtag: Februar 2021.

Leibnizgasse 8/34  
1040 Wien

Top 34 - 2. Dachgeschoss

Galerie 38,51 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 20,60 m<sup>2</sup>

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtag: Februar 2021.

## Objektbeschreibung

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

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Leibenfrostgasse 8 / Ecke Phorusgasse befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 4. Wiener Gemeindebezirks. Die elegante Gründerzeitfassade sowie auch sämtliche Allgemeinflächen des Hauses wurden mit viel Liebe zum Detail renoviert. Das Eckzinshaus verfügt über 3 Regelgeschosse und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Zum Verkauf gelangen 5 Wohnungen, welche modernisiert, zum Teil saniert und hochwertig ausgestattet wurden.

Das Leben in der Leibenfrostgasse - Ihrem pulsierenden Zuhause nahe dem Herzen der Stadt! Hier erwarten Sie nicht nur exquisiter Komfort und stilvolles Wohnen, sondern auch die unmittelbare Nähe zum Zentrum. Genießen Sie die grüne Oase der umliegenden Parkanlagen und lassen Sie sich von den Aromen und Farben des berühmten Naschmarkts verführen, der nur wenige Minuten entfernt liegt. Egal, ob Sie sich nach einem gemütlichen Kaffee, einem kulinarischen Erlebnis oder einem entspannten Einkaufsbummel sehnen - alles ist hier möglich. Der Karlsplatz ist auch um die Ecke und lädt zum Verweilen oder Tagträumen ein.

Die Infrastruktur in der Leibenfrostgasse ist unschlagbar! Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich sowohl die belebte Wiedner Hauptstraße als auch die Margarethenstraße. Hier finden Sie alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen, kleine Weinläden wo edle Tropfen verköstigt werden können, gemütliche Restaurants und vieles mehr.

Auch die öffentlichen Anbindung ist ausgezeichnet, Busse 13A, 59A, 14A und Straßenbahnen 1, 62 oder Badner Bahn, die sich in unmittelbarer Fußnähe befinden, erleichtern Ihnen den Weg in die Innenstadt, während die U-Bahnlinien U4 (Pilgramgasse) und U1 (Taubstummengasse) sowie der U1 (Hauptbahnhof) in nur 5-7 Gehminuten erreichbar sind. Selbst für Autofahrer bietet die Lage ideale Bedingungen, erstklassige Verkehrsanbindung über A1, A2 oder A23 ermöglichen Ihnen maximale Flexibilität und Komfort um Ihre täglichen Wege zu bewältigen.

Erleben Sie die Vielfalt und Lebendigkeit dieser einzigartigen Nachbarschaft und lassen Sie sich von ihrem unwiderstehlichen Charme verzaubern.

## **Top 34 im 2. Dachgeschoß**

Tauchen Sie ein in die Exklusivität dieser Dachgeschosswohnung mit durchdachter Raumaufteilung. Der geräumige Eingangsbereich empfängt Sie mit Eleganz und gibt den perfekten Auftakt für diese besondere Immobilie. Der beeindruckende Wohn-/ Essbereich zeichnet sich durch Großzügigkeit aus und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die vorhandenen Küchenanschlüsse erlauben es, Ihrer kulinarischen Kreativität freien Lauf zu lassen und den Raum nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Die Wohnung verfügt über drei weitere Zimmer, die als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit einer modernen Regendusche und einer Badewanne ausgestattet. Ein separates WC mit kleinem Handwaschbecken finden Sie nebenan.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist das große Galeriezimmer mit der Lichtkuppel und der Ausgang auf die Terrasse. Die südwestliche Ausrichtung ermöglicht nicht nur eine optimale Sonneneinstrahlung, sondern auch einen atemberaubenden Weitblick. Genießen Sie hier entspannte Stunden im Freien und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Diese Dachgeschosswohnung vereint Luxus, Komfort und einen beeindruckenden Ausblick. Entdecken Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau und lassen Sie sich von dieser exklusiven Immobilie begeistern. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das Ihre höchsten Ansprüche erfüllt und Wohnträume wahr werden lässt.

## **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.

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <250m

Klinik <600m

Krankenhaus <225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <50m

Kindergarten <150m

Universität <300m

Höhere Schule <400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <125m

### **Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <125m

Post <125m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <25m

U-Bahn <625m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <3.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap