

Hochwertig und lichtdurchflutet – Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in Bestlage



Objektnummer: 25092

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibenfrostgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	72,89 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	505.000,00 €
Provisionsangabe:	

18.180,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien

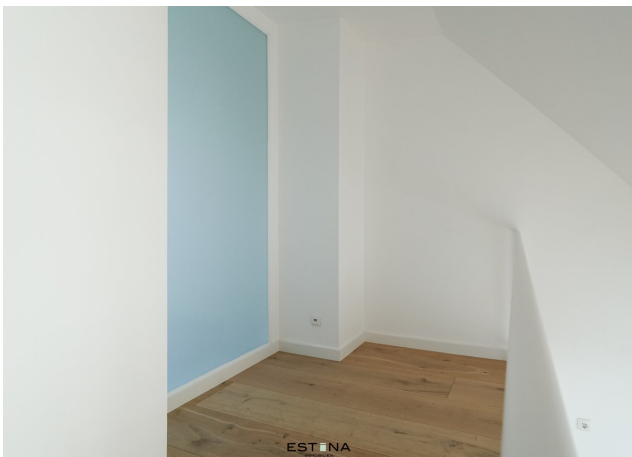
H +43 676 331 85 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

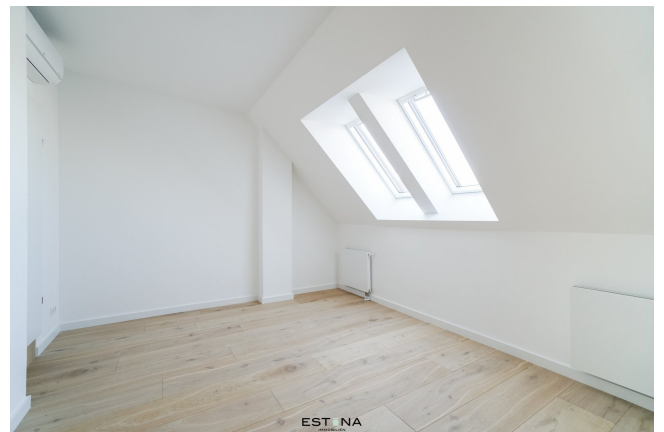




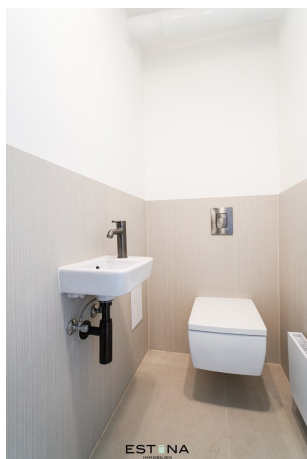
EST NA
IMMOBILIEN



EST NA
IMMOBILIEN

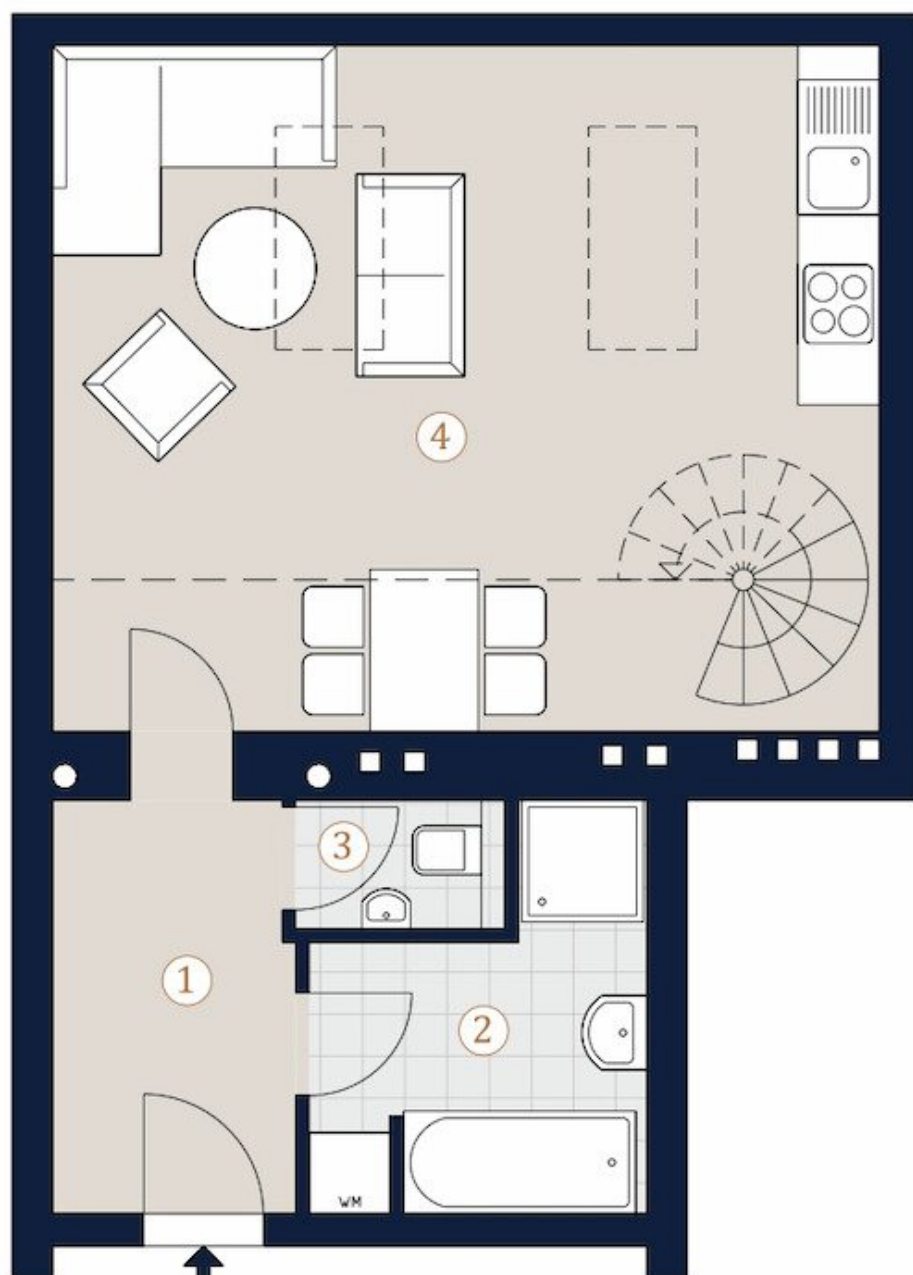


EST NA
IMMOBILIEN

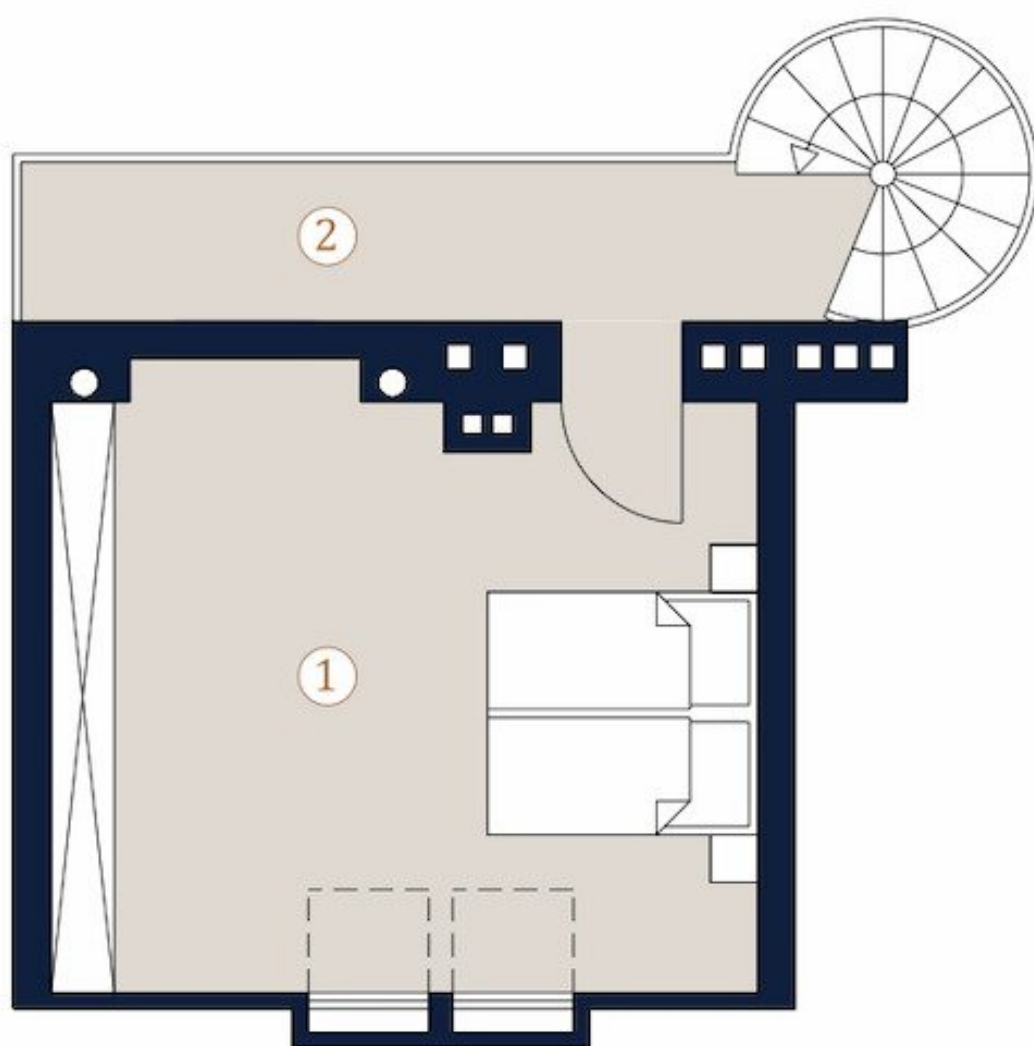








EST  NA
IMMOBILIEN



EST NA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Das um die **Jahrhundertwende errichtete Gebäude** in der **Leibenfrostgasse 8**, Ecke Phorusgasse, befindet sich in einer der **beliebtesten Wohngegenden des 4. Wiener Bezirks**. Die **prachtvolle Gründerzeitfassade** sowie sämtliche Gemeinschaftsflächen wurden sorgfältig renoviert, um den **historischen Charme** mit **modernem Wohnkomfort** zu vereinen. Dieses **stilvolle Eckzinshaus** umfasst **drei Etagen** sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Zum Verkauf stehen sechs exklusiv sanierte Wohnungen, die mit **edlen Materialien** und **durchdachten Grundrissen höchsten Wohnansprüchen** gerecht werden.

Lage und Infrastruktur:

Neben der hochwertigen Ausstattung überzeugt die Lage durch eine **erstklassige Infrastruktur**. Zahlreiche **Parkanlagen** sowie der **beliebte Naschmarkt** – Wiens größter und bekanntester Markt – befinden sich nur **wenige Gehminuten** entfernt und bieten eine **Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten** und **kulinarischen Highlights**. Auch der **Karlsplatz** mit seinen kulturellen Angeboten und das **Stadtzentrum** sind **schnell erreichbar**. Die Umgebung besticht zudem mit exklusiven Boutiquen, trendigen Cafés, Restaurants und Bars, die das Viertel zu einer der **gefragtesten Wohnlagen der Stadt** machen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die **Buslinien 13A, 59A und 14A** sowie die **Straßenbahnen 1, 62** und die **Badner Bahn** sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem gelangen Sie in nur fünf Minuten zu den **U-Bahnlinien U4 Pilgramgasse** und **U1 Taubstummengasse** sowie zum **Hauptbahnhof**.

Für Autofahrer bietet die direkte Anbindung an die Autobahnen A1, A2 und A23 höchste Flexibilität und Komfort.

Möblierte Fotos stammen aus einer Visualisierung.

Raumaufteilung 1. Ebene:

- Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe
- große helle Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss
- separate Toilette

Raumaufteilung 2. Ebene:

- Galerie

- großes Schlafzimmer

Lage und Infrastruktur:

Die **ausgezeichnete Infrastruktur** macht diese Lage besonders attraktiv. **Zahlreiche Parkanlagen** und der **beliebte Naschmarkt** – Wiens **größter und bekanntester Markt** – sind nur **wenige Gehminuten** entfernt und bieten eine **Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten** sowie **kulinarischen Highlights**. Auch der **Karlsplatz** mit seinen kulturellen Angeboten und das **Stadtzentrum** sind schnell erreichbar. In der Umgebung finden sich zudem exklusive Boutiquen, trendige Cafés, Restaurants und Bars, die das Viertel zu einer der **gefragtesten Wohnlagen der Stadt** machen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die **Buslinien 13A, 59A und 14A** sowie die **Straßenbahnen 1, 62** und die **Badner Bahn** sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem gelangen Sie in nur fünf Minuten zu den **U-Bahnlinien U4 Pilgramgasse** und **U1 Taubstummengasse** sowie zum **Hauptbahnhof**.

Für Autofahrer bietet die direkte Anbindung an die Autobahnen A1, A2 und A23 höchste Flexibilität und Komfort.

Kosten:

Kaufpreis: € 505.000,00

Provision: € 18.180,00 inkl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.