

## L24 - SOPHISTICATED LIVING



**Objektnummer: 4938**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Liechtensteinstraße  |
| Art:                          | Wohnung - Etage      |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien            |
| Zustand:                      | Modernisiert         |
| Alter:                        | Altbau               |
| Wohnfläche:                   | 114,10 m²            |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Heizwärmebedarf:              | C 45,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,51                 |
| Kaufpreis:                    | 859.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 298,27 €             |
| USt.:                         | 29,83 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



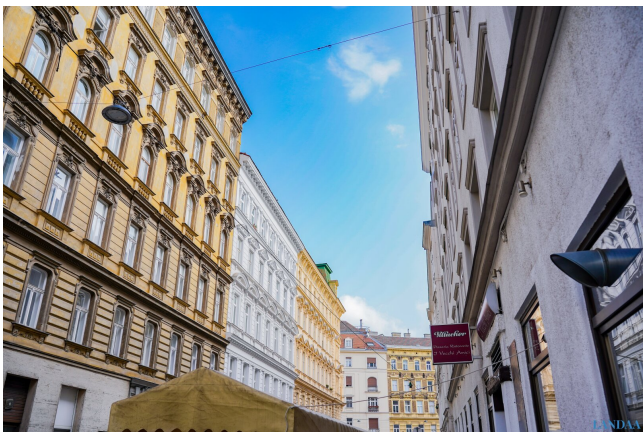
**Alexandra Samarskaya, MSc**

LANDAA Immobilien GmbH  
Wohllebengasse 19 / 18  
1040 Wien

T +43 1 890 90 41  
H +43 (0) 664 304 16 0

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur









LANDAA

## Top 3+4 | Mezzanin

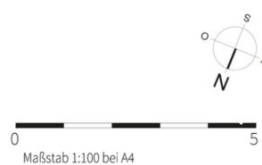
Wohnfläche : 114,10 m<sup>2</sup>

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| 1.Vorraum ..... | 7,80 m <sup>2</sup>  |
| 2.Bad .....     | 8,03 m <sup>2</sup>  |
| 3.WC .....      | 1,64 m <sup>2</sup>  |
| 4.Küche .....   | 16,76 m <sup>2</sup> |
| 5.Zimmer .....  | 23,85 m <sup>2</sup> |
| 6.Wohnzimmer .. | 25,86 m <sup>2</sup> |
| 7.Zimmer .....  | 30,16 m <sup>2</sup> |

Option 1



**LANDAA** CROWN  
 IMMOBILIEN consulting



Alle dargestellten Möblierungen sowie Sanitär- und Kücheneinrichtungen, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, müssen nicht Bestandteil des Lieferumfangs sein und dienen nur als Einrichtungsvorschlag. Die dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen in den Verkaufsplänen sind circa Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

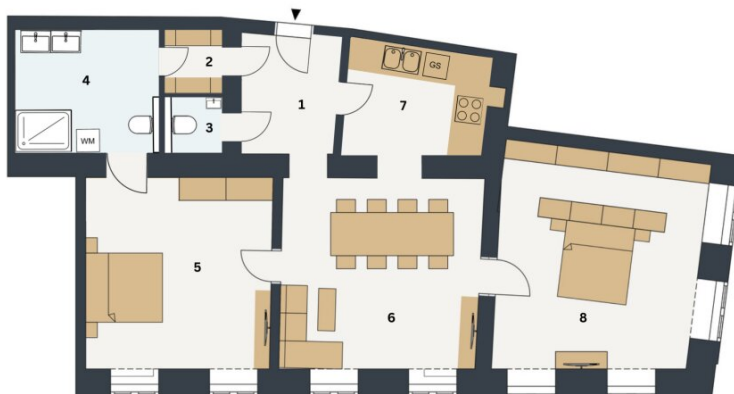
**LANDAA**

## Top 3+4 | Mezzanin

Wohnfläche : 114,10 m<sup>2</sup>

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| 1.Vorraum .....   | 7,80 m <sup>2</sup>  |
| 2.Garderobe ..... | - m <sup>2</sup>     |
| 3.WC .....        | - m <sup>2</sup>     |
| 4.Bad .....       | - m <sup>2</sup>     |
| 5.Zimmer .....    | 23,85 m <sup>2</sup> |
| 6.Wohnzimmer ..   | 25,86 m <sup>2</sup> |
| 7.Küche .....     | 9,67 m <sup>2</sup>  |
| 8.Zimmer .....    | 30,16 m <sup>2</sup> |

### Option 2



## Objektbeschreibung

### ***Wohnen mit Charakter – Altbau trifft Moderne in der Liechtensteinstraße 24***

In einem der charmantesten Viertel Wiens, mitten im 9. Bezirk, erwartet Sie ein Wohnprojekt, das klassische Architektur mit zeitgemäßem Lebensgefühl vereint. In der Liechtensteinstraße 24 gelangen 14 exklusive Wohnungen zum Verkauf – darunter großzügige Altbauwohnungen sowie elegante Penthouse-Einheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 65 m<sup>2</sup> und 219 m<sup>2</sup>.

Ob zur Eigennutzung oder als Investition: Hier verbinden sich architektonischer Charme, Flexibilität und Lagequalität zu einem seltenen Angebot am Wiener Markt.

Die Wohnungen werden im unsanierten Zustand verkauft und bieten damit maximale Gestaltungsfreiheit für Ihre individuellen Wohnräume. Bereits vorhanden ist eine moderne zentrale Klimaanlage im Gebäude, zudem ist die komplette Leitungsführung bis in die Wohnungen vorbereitet – ideale Voraussetzungen für ein zeitgemäßes und komfortables Wohnen ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Einige der Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen oder Loggien, die den Wohnraum ins Freie erweitern. Besonders attraktiv: Die hauseigene Garage – ein echter Luxus in dieser begehrten und dicht bebauten Lage – ermöglicht komfortables und sicheres Parken direkt im Haus.

### ***Highlights im Überblick:***

- 14 Wohnungen von ca. 65 m<sup>2</sup> bis 219 m<sup>2</sup>
- Altbauwohnungen & Penthouse-Einheiten
- Teilweise mit Balkon, Terrasse oder Loggia
- Flexible Grundrisse – individuell anpassbar
- Garage im Haus – Gold wert in dieser Lage

Die zentrale Lage im Herzen von Alsergrund bietet alles, was das Stadtleben lebenswert macht: charmante Cafés, fußläufig erreichbare Nahversorgung, Top-Anbindung durch die

Straßenbahnlinien 1, D und 33, sowie die Nähe zu Universität Wien, dem Alten AKH und dem Liechtensteinpark.

Die Kombination aus klassischer Architektur, individueller Gestaltungsmöglichkeit und erstklassiger Lage macht dieses Projekt zu einer seltenen Gelegenheit – sei es zur Eigennutzung oder als wertbeständige Investition in einer der renommiertesten Lagen Wiens.

Erleben Sie das Potenzial dieses Hauses – und schaffen Sie sich Raum für Ihre persönliche Wohnvision!

### **Weitere Informationen:**

Die Preise verstehen sich als Richtwert für den aktuellen, unsanierten Zustand und inkludieren eine neue Eingangstür sowie neue Fenster.

Die Quadratmeterangaben verstehen sich als ungefähre Angaben, da durch unterschiedliche Grundrissoptionen geringe Abweichungen möglich sind.

Der derzeitige Energiekennwert (D) entspricht dem Zustand vor dem geplanten Fenstertausch – nach Umsetzung ist mit einer deutlichen Verbesserung zu rechnen.

Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet.

Exklusivverkauf durch Landaa Immobilien GmbH und Crown Consulting GmbH

**Erfahren Sie mehr über dieses exklusive Wohnbauprojekt und besuchen Sie unsere Homepage <https://liechtensteinstrasse24.at/>**

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap