# **L24 - SOPHISTICATED LIVING**



Objektnummer: 4942

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Liechtensteinstraße Wohnung - Etage

Österreich 1090 Wien Modernisiert

Altbau 157,23 m<sup>2</sup>

3

2

C 45,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

1,51

1.280.000,00 €

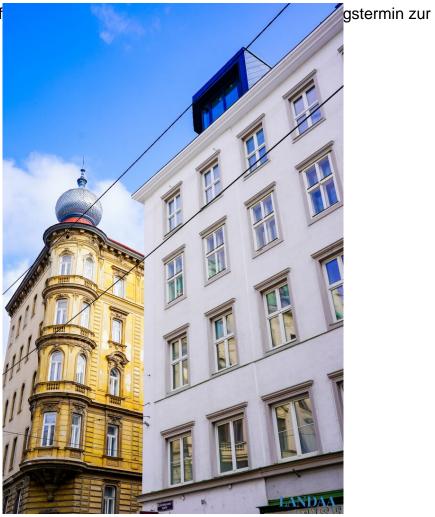
# **Ihr Ansprechpartner**



### Alexandra Samarskaya, MSc

LANDAA Immobilien GmbH Wohllebengasse 19 / 18 1040 Wien

T +43 1 890 90 41 H +43 (0) 664 304 16 07 Gerne stehe ich Ihnen f Verfügung.























## Top 12+13 | 2.OG

Wohnfläche : 157,23 m²

1.Vorraum15,54 m <sup>2</sup>
2.Küche10,40 m²
$3.WC \dots \dots 2,49 \ m^2$
$4.Bad \ldots \ldots 9,97 \; m^2$
5.Wohnraum 59,83 m <sup>2</sup>
$6.Zimmer \dots \dots 24,45 \ m^2$
$7. Zimmer \dots \dots 24,83 \ m^2$
8 Bad 0.72 m <sup>2</sup>

## Option 1





Alle dargestellten Möblierungen sowie Sanitär- und Kücheneinrichtungen, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, müssen nicht Bestandiell des Lieferunfangs sein und dienen nur als Einrichtungsvorschlag. Die dargestellten Gegenstählen Gaben symbolhaften Charakter, Spielplatz und und Gartengestaltungn 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 12+13 | 2.OG

Wohnfläche : 157,23 m²

1.Vorraum15,54 m <sup>2</sup>
2.Bad10,40 m²
$3.WC \dots \dots 2,49 \ m^2$
$4.Bad \ldots \ldots 9,97 \; m^2$
5. Wohnküche 59,83 m²
$6.Zimmer \dots \dots 24,45 \ m^2$
$7. Zimmer \dots \dots 24,83 \ m^2$
8 Schrankraum 0 72 m²

## Option 2





Alte dargestellten Möblierungen sowie Sanitär- und Kücheneinrichtungen, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, müssen nicht Bestandiel des Lieferumfangs sein und diemen nur als Einrichtungsvorschlag, Die dargestellten Gegenständen ben symbolhaften Charakter, Spiejelptat und und Gartengestaltungn im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen in den Verkaufsplänen sind circa Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

LANDAA

# **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 m² und 219 m².

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

Die Grundrisse der Einheiten sind individuell anpassbar und können nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestaltet werden. Ein besonderer Vorteil: Sie entscheiden, ob Sie die Wohnung im unsanierten Zustand übernehmen oder hochwertig schlüsselfertig erwerben möchten. Damit bietet das Projekt größtmögliche Freiheit – sowohl gestalterisch als auch budgetär.

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 m² bis 219 m²
- Altbauwohnungen & Penthouse-Einheiten
- Teilweise mit Balkon, Terrasse oder Loggia
- Flexible Grundrisse individuell anpassbar
- Wahlweise unsaniert oder hochwertig saniert
- 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. Für die schlüsselfertige Variante ist ein Aufpreis von € 2.000 /m² vorgesehen.

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