

Klassische 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Charme mitten im 4. Bezirk



Wohnraum

Objektnummer: 91487

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibenfrostgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,25 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	110,38 €
USt.:	11,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



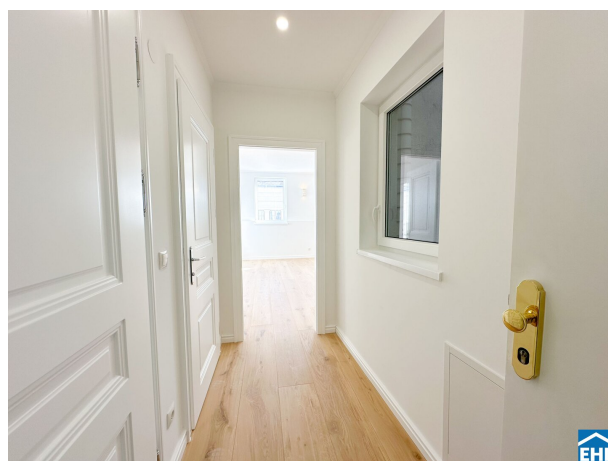
DI Birgita EHRENBURGER

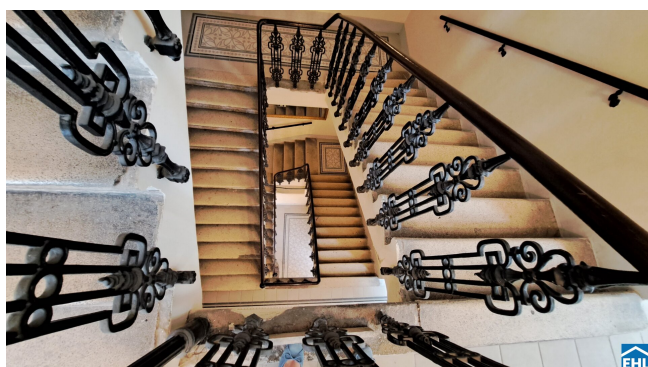
EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



Mitglied des
immobilienring.at







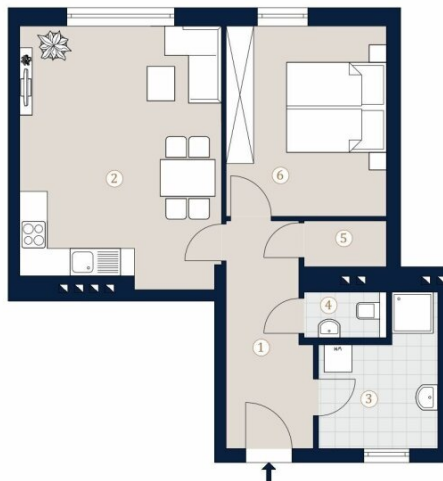


Leibenfrostgasse 8
1040 Wien

Top 27 • 1. DG

Wohnfläche 56,25 m²

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Abst.
- 6 Zimmer



Die in der Planvorstellung 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. Sanftliche 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 begehrt:

- teilweise sanierte und unsanierte Eigentumswohnungen
- Dachgeschoßwohnungen
- 1,5 bis 4 Zimmerwohnungen
- ca. 53 bis 77 m² Wohnfläche
- ruhige Lage im 5. Bezirk

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 Wohnraum. Kontaktieren Sie uns noch heute!

© Bilder aus AdobeStock

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.