

## Exklusives Wohnen im 2. Dachgeschoß – großzügige Maisonette-Wohnung mit Terrasse



3SI MAKLER

**Objektnummer: 21644**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnfrostgasse 8
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	119,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 71,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

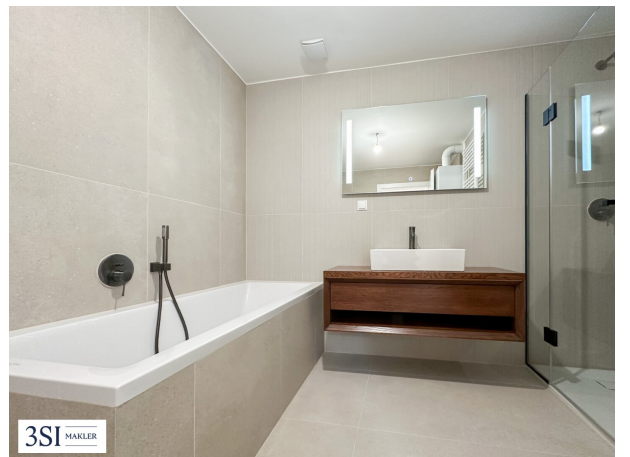
## Ihr Ansprechpartner

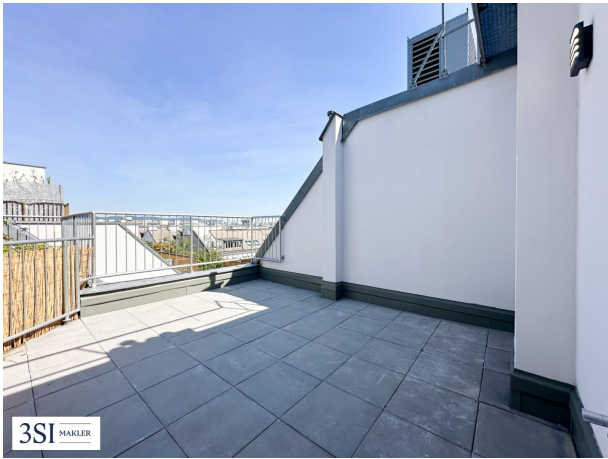
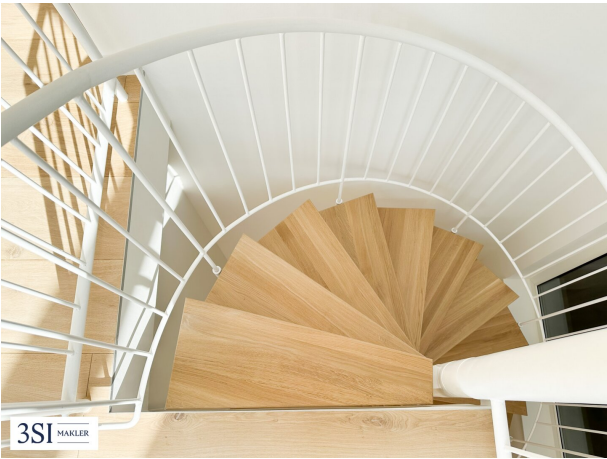


**Petra Krapfenbauer**

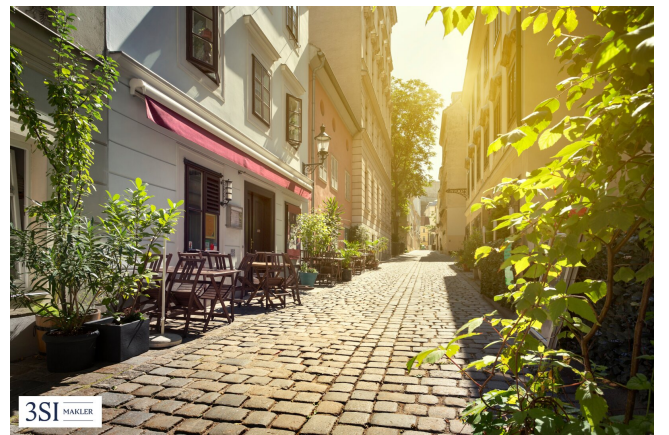
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57













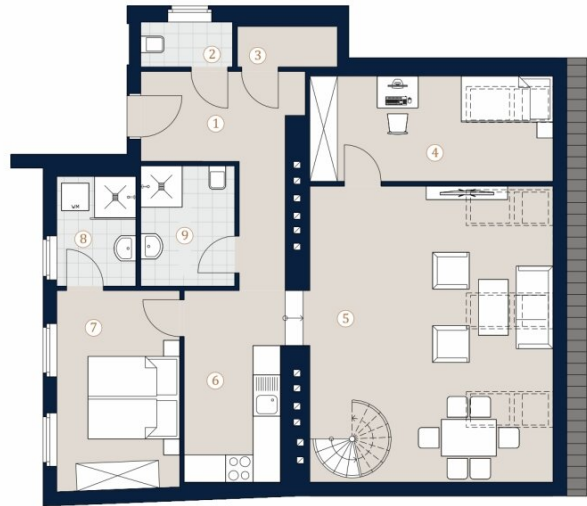
3SI MAKLER

Leibnizgasse 8  
1040 Wien

Top 35 • EG

Wohnfläche 119,85 m<sup>2</sup>  
Terrasse 23,45 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Abstellraum
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Küche
- 7 Zimmer
- 8 Bad
- 9 Bad



A4 M 1:100 0 5

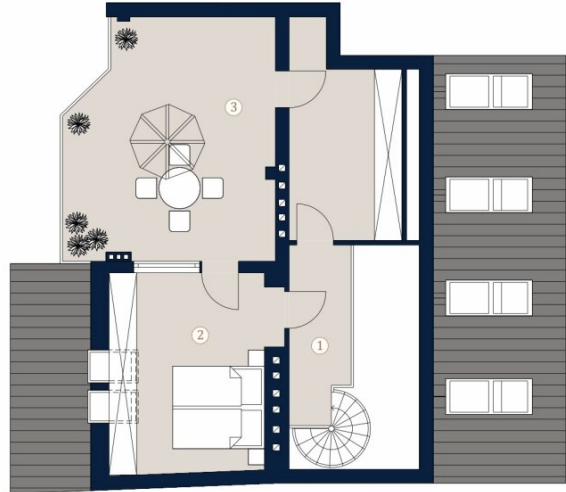
Bei Immobilien zu Hause.

Leibnizgasse 8  
1040 Wien

Top 35 • OG

Wohnfläche: 119,85 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 23,45 m<sup>2</sup>

- 1 Galerie
- 2 Zimmer
- 3 Terrasse



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER

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. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

## 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 Wohnungen, welche modernisiert, zum Teil saniert und hochwertig ausgestattet werden.

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.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **Top 35 im 2. Dachgeschoß**

Diese attraktive Wohnung im 2. Dachgeschoß überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Platz und modernen Wohnkomfort auf zwei Ebenen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit separater Küche – perfekt für gesellige Abende und entspanntes Wohnen.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt vier Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight befindet sich im oberen Geschoss, eine großzügige Terrasse mit über 20 m<sup>2</sup>, die zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist – ideal für entspannte Sommerabende und erholsame Stunden im Freien.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Badezimmer, eines en suite mit Dusche sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sowie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss runden das Wohnangebot ab. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

## **Highlights auf einen Blick:**

- 4 Zimmer auf zwei Etagen (Maisonette)
- weitläufiger Wohn- und Essbereich

- separate Küche
  
- Klimaanlage
  
- flexible Raumaufteilung (Schlafzimmer, Büro, etc.)
  
- 2 Badezimmer:
  - En suite Bad mit Dusche
  
  - Zweites Bad mit Badewanne
  
  
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
  
  
- Abstellraum
  
  
- große Terrasse im oberen Geschoss

Perfekt für Stadtliebhaber, Familien und alle, die Raum zum Leben suchen.

Um Ihnen einen bestmöglichen Eindruck der Wohnung bieten zu können, handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung im Haus.

## **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 BGBI. 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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m  
Apotheke <250m  
Klinik <475m  
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 <175m  
Bahnhof <600m  
Autobahnanschluss <3.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap