Teilsanierte Altbauperle im Herzen des 4. Bezirks



Objektnummer: 22018

Eine Immobilie von IMMOfair

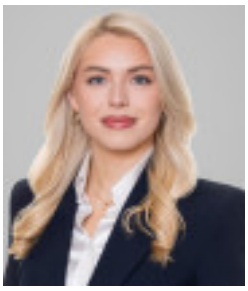
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibenfrostgasse 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,00 m²
Nutzfläche:	107,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	725.000,00 €
Betriebskosten:	174,40 €
USt.:	21,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


3SI MAKLER


-50%
MAKLERPROVISION SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion
3SI MAKLER


3SI MAKLER








Liebhartsgasse
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER







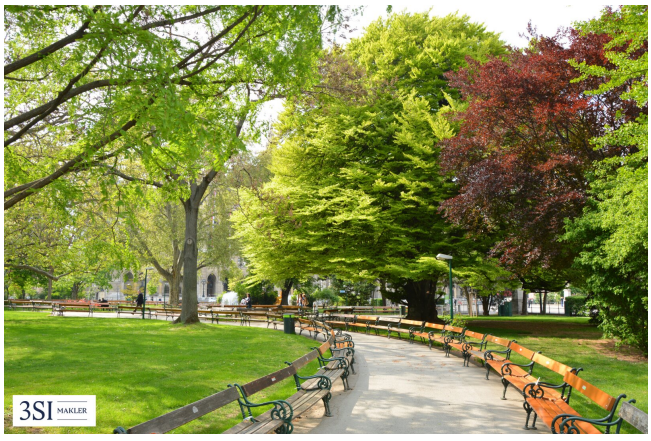













3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

Leibenfrostgasse 8

1040 Wien

Top 11 • 1• OG

Wohnfläche	107 m2

1 Gangfläche

2 AR

3 Schlafzimmer

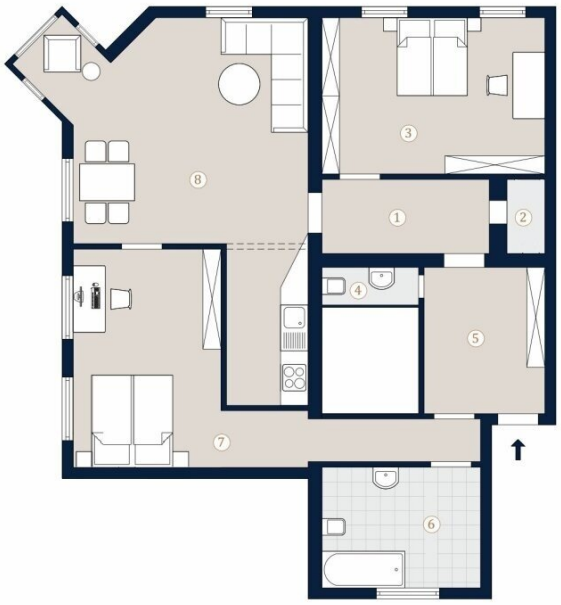
4 WC

5 Vorraum

6 Bad

7 Schlafzimmer

8 Wohnzimmer



A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung 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. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

3SI MAKLER

Bei Immobilien zu Hause.

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.

© Bilder aus AdobeStock

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!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Top 11 - Teilsanierte Altbauperle im Herzen des 4. Bezirks

Zum Verkauf steht eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit rund 107 m² Wohnfläche welche sich wie folgt aufteilt:

- 3 Zimmer
- Badezimmer
- WC
- großer Vorraum

Durch einen neu konzipierten Grundriss lässt sich das Raumangebot optimal nutzen – ganz auf Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zugeschnitten

Bei den Fotos handelt es sich um Symbolfotos, da die Wohnung derzeit noch saniert wird!

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 <525m
Autobahnanschluss <3.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap