

## Familienidylle der Extraklasse mit großzügiger Terrasse

DIE WOHNUNG BEFINDET SICH DERZEIT  
IN HOCHWERTIGER SANIERUNG.



**Objektnummer: 27432**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnfrostgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	119,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

35.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



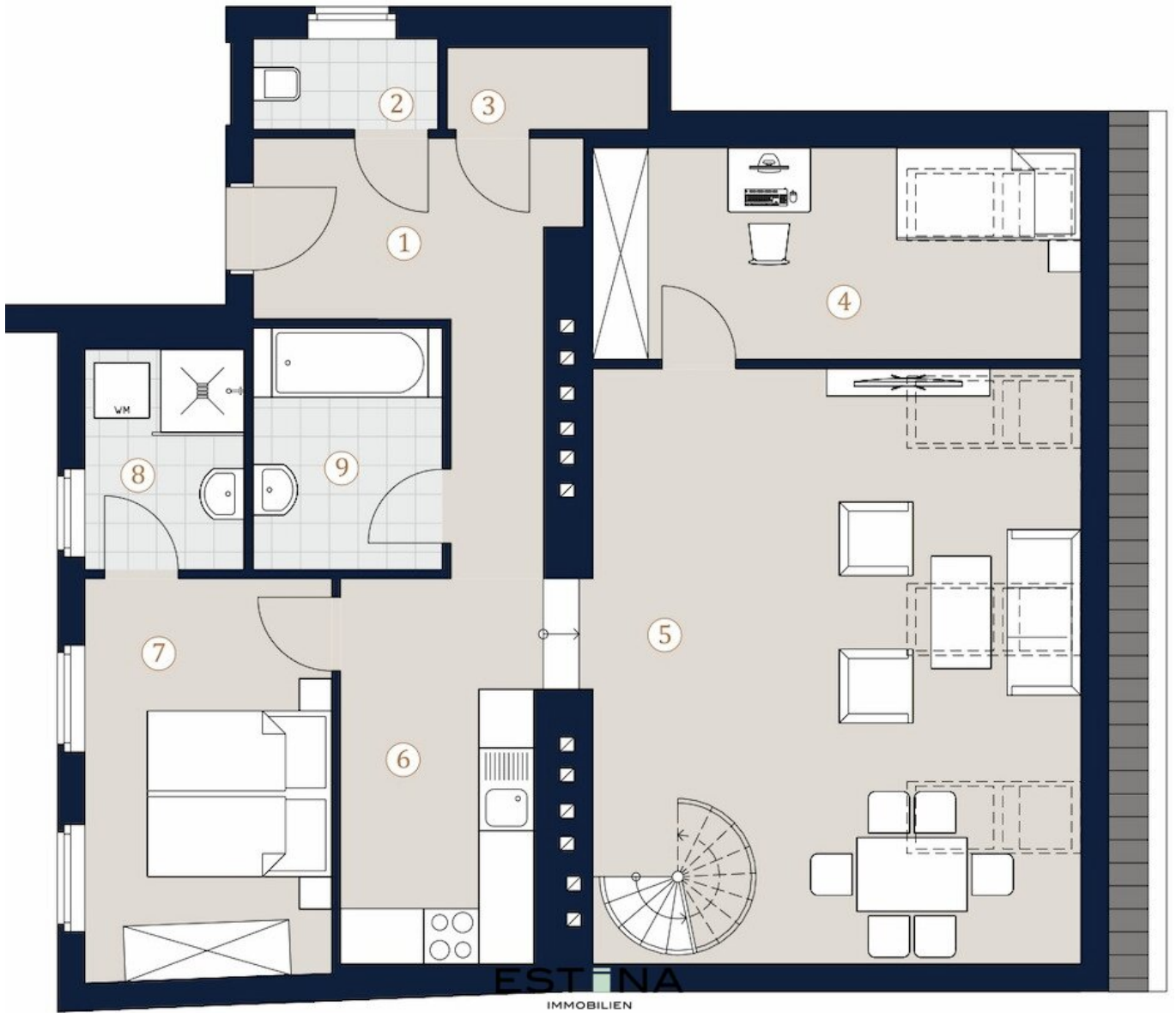
**Mag. Bettina Zaininger**

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

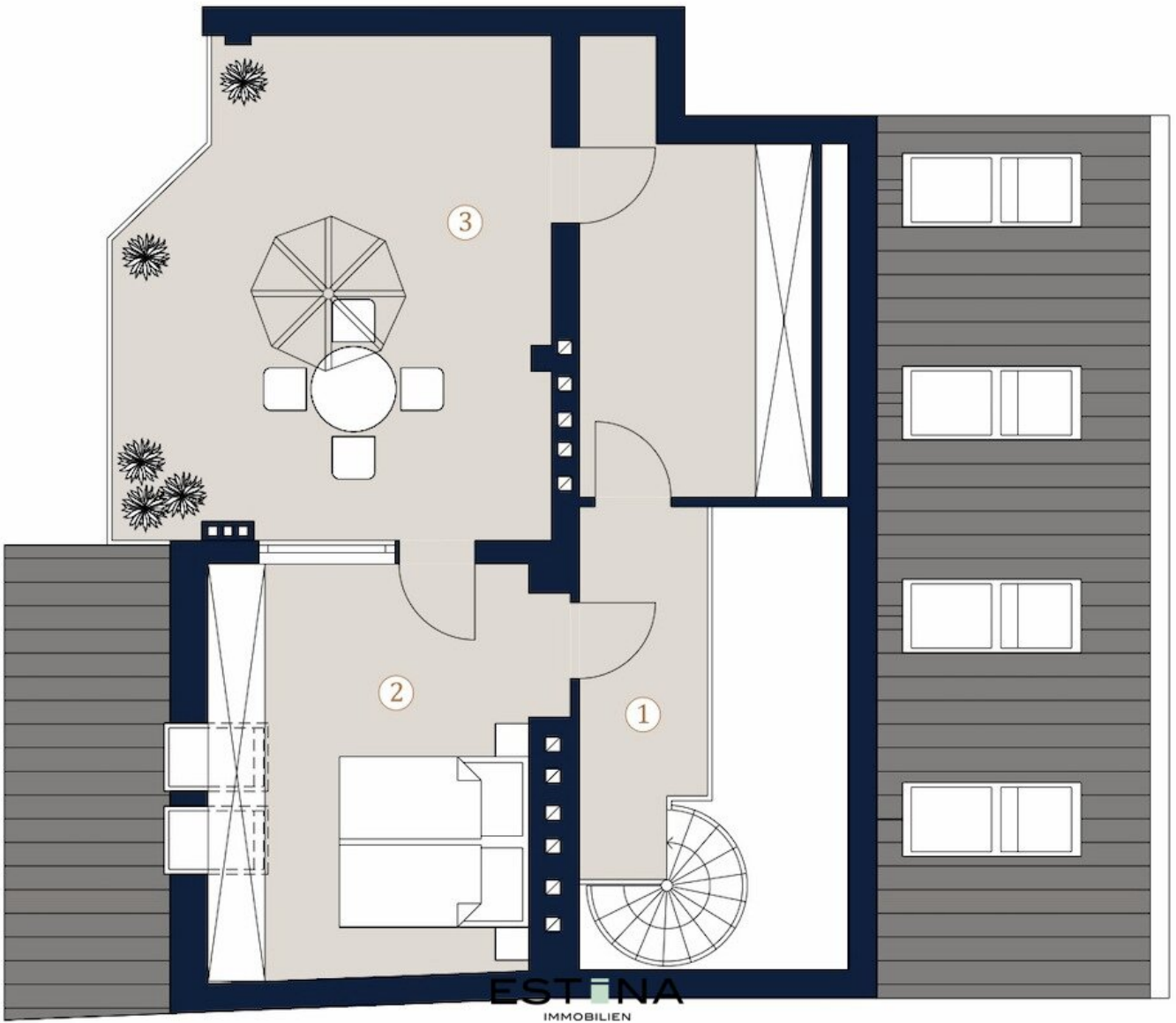
H +43 676 555 66 60







ESTINA  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

**Das um die Jahrhundertwende errichtete Gebäude in der Leibenfrostgasse 8, Ecke Phorusgasse, befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden des 4. Wiener Bezirks.** Die prachtvolle Gründerzeitfassade sowie sämtliche Gemeinschaftsflächen wurden sorgfältig renoviert, um den historischen Charme mit modernem Wohnkomfort zu vereinen.

Dieses stilvolle Eckzinshaus umfasst drei Etagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. **Zum Verkauf stehen sowohl exklusiv sanierte Wohnungen mit edlen Materialien und durchdachten Grundrissen als auch unsanierte Einheiten, die individuellen Gestaltungsspielraum bieten.**

Möblierte Fotos stammen aus einer Visualisierung.

**Die gegenständliche Wohnung befindet sich aktuell in Sanierung. Besichtigungen der Baustelle können bereits vereinbart werden.**

### **Raumaufteilung 1. Ebene:**

- Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe
- großes Wohnzimmer
- Küche
- 2 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss
- Abstellraum
- separate Toilette

### **Raumaufteilung 2. Ebene:**

- Galerie
- großes Schlafzimmer mit Schrankraum
- Terrasse

### **Lage und Infrastruktur:**

Die **ausgezeichnete Infrastruktur** macht diese Lage besonders attraktiv. **Zahlreiche Parkanlagen** und der **beliebte Naschmarkt** – Wiens **größter und bekanntester Markt** – sind nur **wenige Gehminuten** entfernt und bieten eine **Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten** sowie **kulinarischen Highlights**. Auch der **Karlsplatz** mit seinen kulturellen Angeboten und das **Stadtzentrum** sind schnell erreichbar. In der Umgebung finden sich zudem exklusive Boutiquen, trendige Cafés, Restaurants und Bars, die das Viertel zu einer der **gefragtesten Wohnlagen der Stadt** machen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die **Buslinien 13A, 59A und 14A** sowie die **Straßenbahnen 1, 62** und die **Badner Bahn** sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem gelangen Sie in nur fünf Minuten zu den **U-Bahnlinien U4 Pilgramgasse** und **U1 Taubstummengasse** sowie zum **Hauptbahnhof**.

Für Autofahrer bietet die direkte Anbindung an die Autobahnen A1, A2 und A23 höchste Flexibilität und Komfort.

**Kosten:**

Kaufpreis: € 990.000,00

Provision: € 35.640,00 inkl. 20% USt.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Bettina Zaininger** unter **zaininger@estina.at** oder mobil unter **0676 555 66 60**.