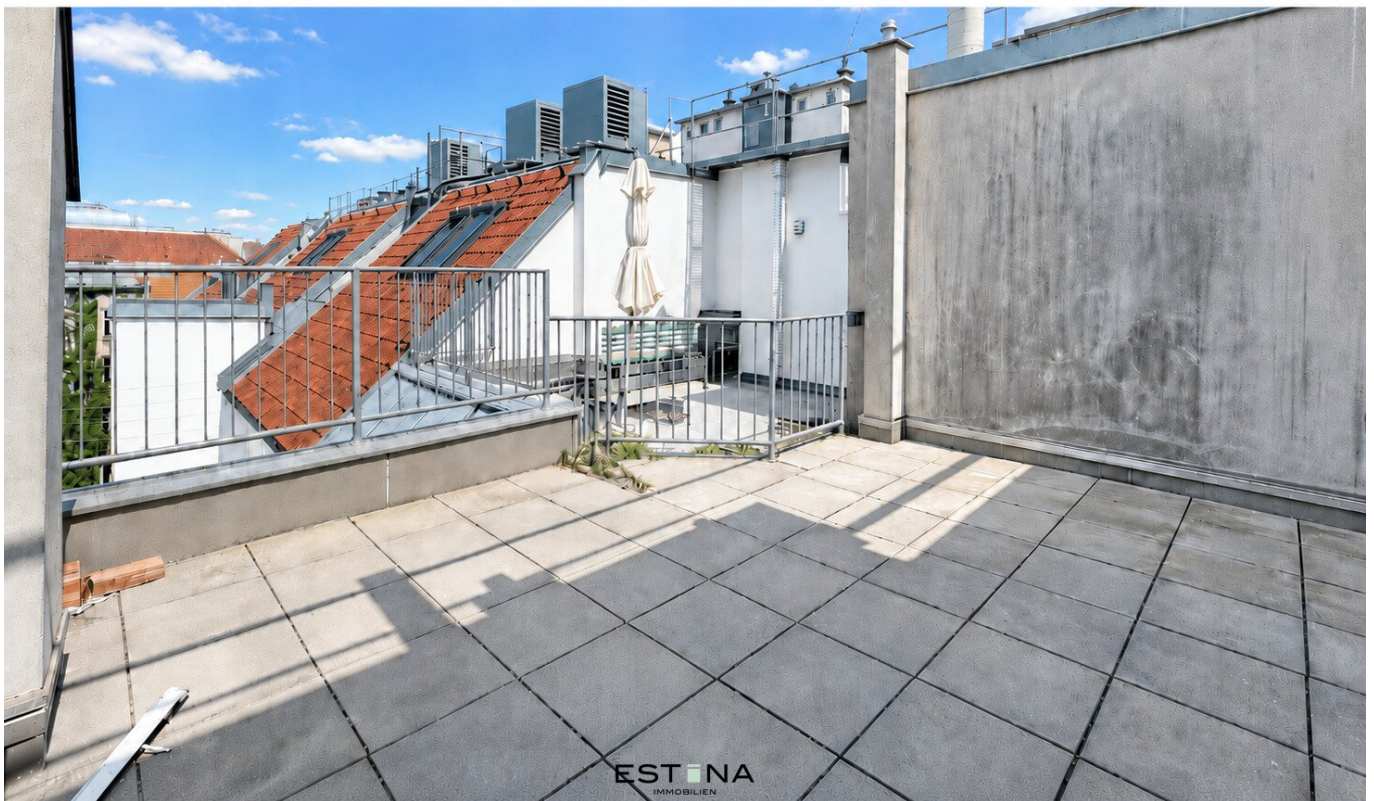


Familienidylle der Extraklasse mit großzügiger Terrasse

DIE WOHNUNG BEFINDET SICH DERZEIT
IN HOCHWERTIGER SANIERUNG.



Objektnummer: 27655

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibenfrostgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	119,83 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

35.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



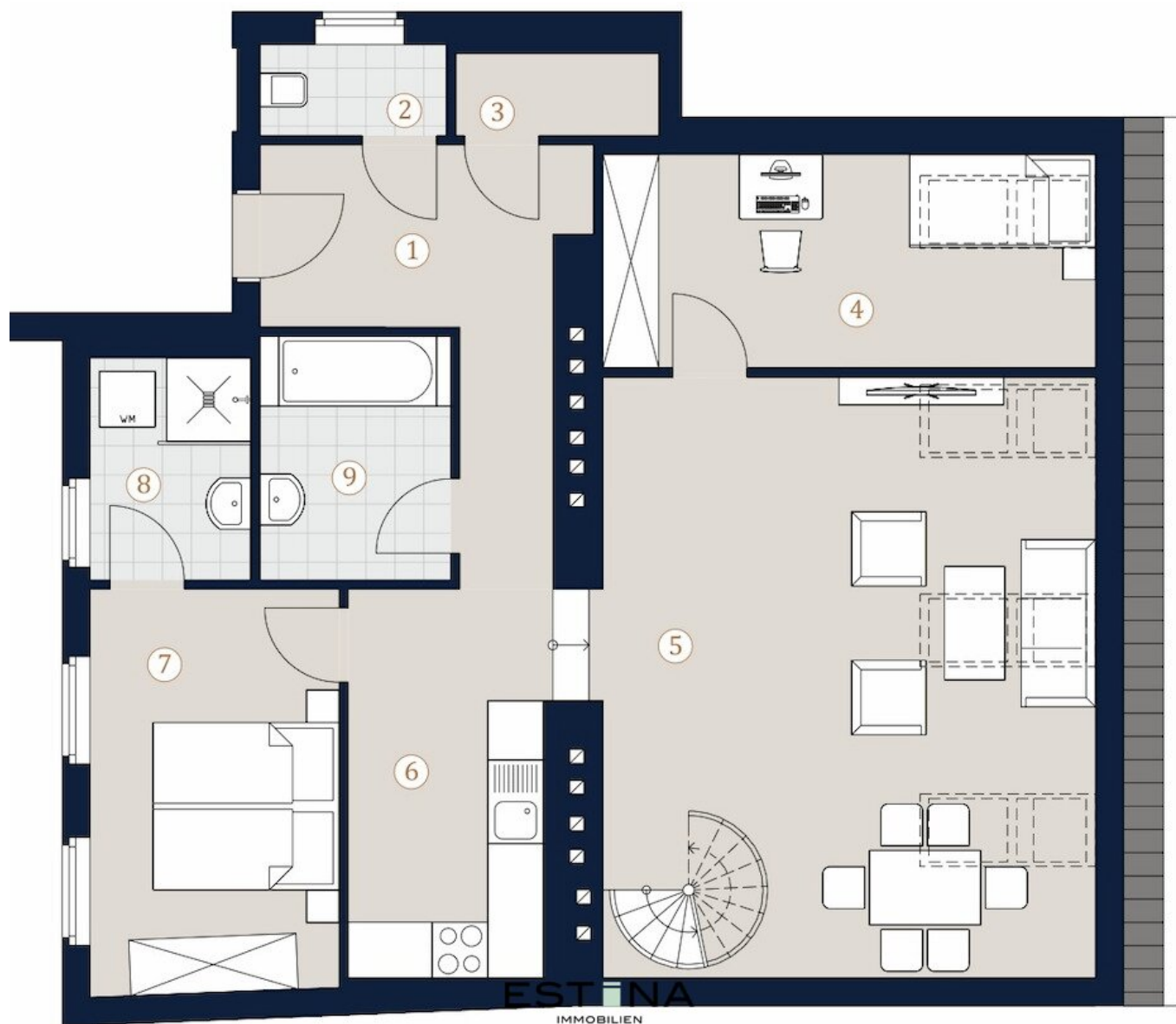
Mag. Bettina Zaininger

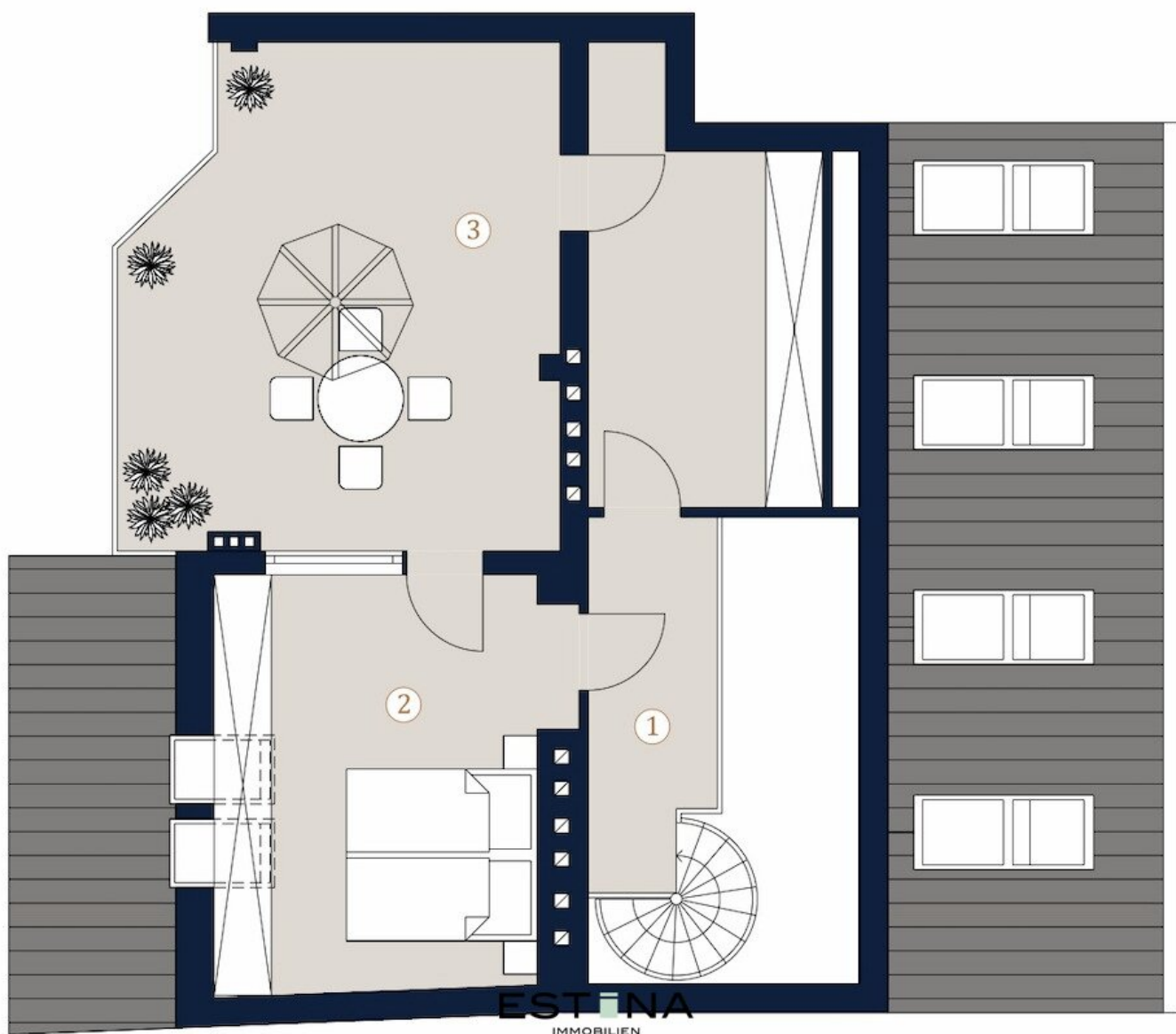
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 555 66 60









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**.