# 2-Zimmer-Erstbezug mit Stil und Qualität - in ruhiger Seitenstraße des 3. Bezirks

**Objektnummer: 22610**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Löwenherzgasse 11 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 46,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 169,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,43 |
| **Kaufpreis:** | 375.000,00 € |

**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

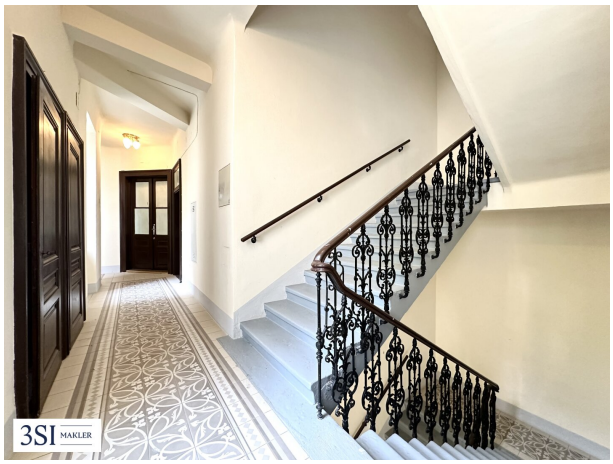
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER

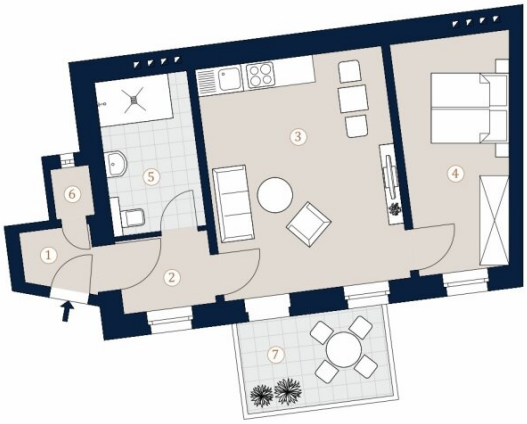
3SI IMMO GROUP

## Löwenherzgasse 11
1030 Wien

Top 27 • 3 stock

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 45,70 m² |
| Balkon | 6,07 m² |

1 Vorraum
2 Vorraum
3 Wohnküche
4 Zimmer
5 Bad + WC
6 AR
7 Balkon




A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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.

# Objektbeschreibung

## Löwenherzgasse – Eleganz & Urbanität im Herzen des 3. Bezirks

Ein Leben in Wien bedeutet auch ein Leben zwischen Historie und Moderne – und genau das verkörpert dieses charmante Eckzinshaus in der Löwenherzgasse 11. Errichtet um die Jahrhundertwende, präsentiert sich der klassische Stilaltbau nach einer behutsamen Sanierung von seiner besten Seite: Die prachtvolle Gründerzeitfassade wurde liebevoll restauriert, ebenso wie sämtliche Allgemeinflächen, die mit architektonischem Feingefühl und viel Liebe zum Detail neu gestaltet wurden.

Das Haus umfasst drei elegante Regelgeschoße – aktuell noch ohne Personenlift, dafür mit umso mehr Charakter.

Zum Verkauf stehen insgesamt neun Wohnungen sowie eine Geschäftsfläche. Drei der Einheiten wurden aufwendig saniert und hochwertig ausgestattet – mit modernen Materialien, geschmackvoller Ästhetik und einer Prise Wiener Grandezza. Die übrigen Wohnungen präsentieren sich entweder aufgefrischt oder in einem sehr gepflegten Originalzustand – ideal für Individualisten, die Wert auf Authentizität legen.

Die Lage: urban, belebt und begehrt.

Mitten im 3. Bezirk, zwischen Tradition und Zukunft, liegt dieses Wohnhaus in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens. Nur wenige Schritte entfernt wartet der Rochusmarkt mit seinen kulinarischen Verlockungen und regionalen Delikatessen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Einrichtungen, Parks und eine Vielzahl an Nahversorgern sind ebenso bequem zu Fuß erreichbar wie die U-Bahn-Station "Kardinal-Nagl-Platz" (U3) – Ihr direkter Draht in die pulsierende Innenstadt.

Dieses Haus erzählt Geschichten – und wartet darauf, neue zu schreiben.

## 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 27

In einem geschmackvoll revitalisierten Altbau präsentiert sich diese erstklassig generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung als Rückzugsort für Menschen mit Sinn für Qualität und Ruhe. Im 3. Stock gelegen, ausgerichtet zum ruhigen Innenhof eröffnet sie ein Refugium fernab der urbanen Hektik – mitten in der Stadt. Mit viel Liebe zum Detail und hohem Anspruch an Materialien, Technik und Design wurde hier auf ca. 46m² eine Wohnatmosphäre geschaffen, die gleichermaßen modern, zeitlos und behaglich ist. Ein besonderes Highlight: Ein Balkon mit ca. 6 m² Fläche kann auf Wunsch errichtet werden – mit Ausrichtung in den ruhigen, begrünten Innenhof. Ein exklusives Detail, das diese Immobilie zusätzlich aufwertet.

Top ist zweifellos auch ihre erstklassige Lage: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn-Linien sowie der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller Stadtteile. Auch die Infrastruktur ist optimal, sodass Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs mühelos zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können. Ein urbanes Zuhause, das Komfort und Bequemlichkeit auf höchstem Niveau vereint!

Selbstverständlich gibt es auch zahlreiche Möglichkeiten, Freizeit und Sport aktiv zu gestalten. Der Donaukanal und auch der Prater sind nur wenige Minuten entfernt und bieten ideale Bedingungen zum Radfahren, Joggen oder einfach zum Entspannen im Grünen. Zudem gibt es viele Sportvereine, Fitnessstudios und Schwimmbäder, die vielfältige Aktivitäten für alle Altersgruppen anbieten. Insgesamt bietet die Gegend eine lebendige Mischung aus Natur, Sport und Kultur für einen abwechslungsreichen Lebensstil.

## 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 Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. 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 <50m
Apotheke <375m
Klinik <200m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <100m
Kindergarten <375m
Universität <1.025m
Höhere Schule <300m

**Nahversorgung**
Supermarkt <150m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <325m

**Sonstige**
Geldautomat <200m
Bank <200m
Post <250m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <125m
U-Bahn <225m
Straßenbahn <700m
Bahnhof <225m
Autobahnanschluss <1.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap