ALTBAULIEBE NEU INTERPRETIERT –
4-ZIMMER-ERSTBEZUG IM HERZEN DES 3. BEZIRKS



Objektnummer: 22614

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Löwenherzgasse 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



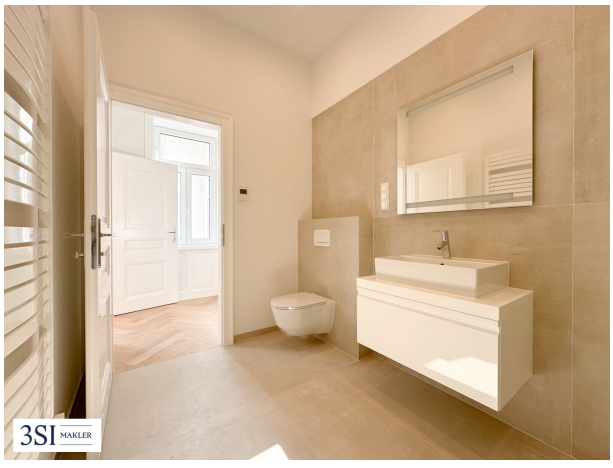
Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53
H +43 676 75 69 471
F +43 1 607 55 80

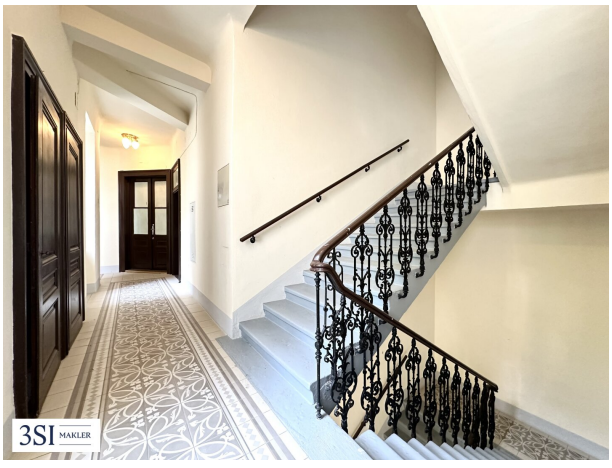

-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER







3SI IMMO GROUP

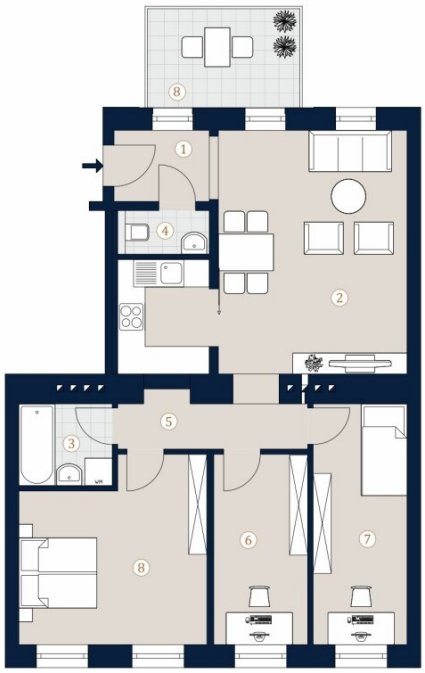
Löwenherzgasse 11

1030 Wien

Top 35 • 3.OG

Wohnfläche	74,64 m²
Balkon	7,21 m²

1 Vorraum
2 Wohnen/Küche
3 Bad
4 WC
5 Vorraum
6 Zimmer 1
7 Zimmer 2
8 Zimmer 3



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.

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 35

Vier Zimmer, klassischer Wiener Altbau und ein Zuhause, das gerade neu entsteht: In der Löwenherzgasse 11 erwartet Sie im 3. Stock eines wunderschönen Stilaltbaus eine ca. 74,64 m² große Wohnung, die derzeit umfassend saniert und voraussichtlich im Spätherbst 2026 fertiggestellt wird.

Der gelungene Grundriss bietet einen großzügigen Wohn- und Küchenbereich sowie drei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Badezimmer, separates WC und praktische Vorraumbereiche ergänzen das Raumangebot. Die hochwertige Sanierung verbindet dabei den besonderen Charakter des Wiener Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Auch das Haus selbst überzeugt mit Stil: Fassade und Stiegenhaus des gepflegten Altbaus wurden bereits revitalisiert und verleihen der Liegenschaft ein repräsentatives Erscheinungsbild.

Die Lage im beliebten 3. Bezirk bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und hoher Wohnqualität. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants befinden sich ebenso in der Umgebung wie Rochusmarkt, Belvedere und Stadtpark.

Dank der S-Bahn-Station Rennweg sowie mehrerer Straßenbahn- und Buslinien ist die öffentliche Anbindung ausgezeichnet. Die Wiener Innenstadt und Wien Mitte mit U3, U4 und weiteren S-Bahn-Verbindungen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Ein stilvoller Erstbezug für alle, die Wiener Altbau lieben und modernes Wohnen schätzen.

Die dargestellten Fotos stammen aus einer bereits fertiggestellten Wohnung innerhalb der Liegenschaft und dienen ausschließlich als Referenz zur Veranschaulichung der vorgesehenen Ausstattungsqualität und des möglichen Erscheinungsbildes.

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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

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