DREI EINHEITEN. EIN BESONDERES POTENZIAL. – Rund 208 m² Altbaufläche mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten



Objektnummer: 22611

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Löwenherzgasse 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	208,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 132,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.040.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

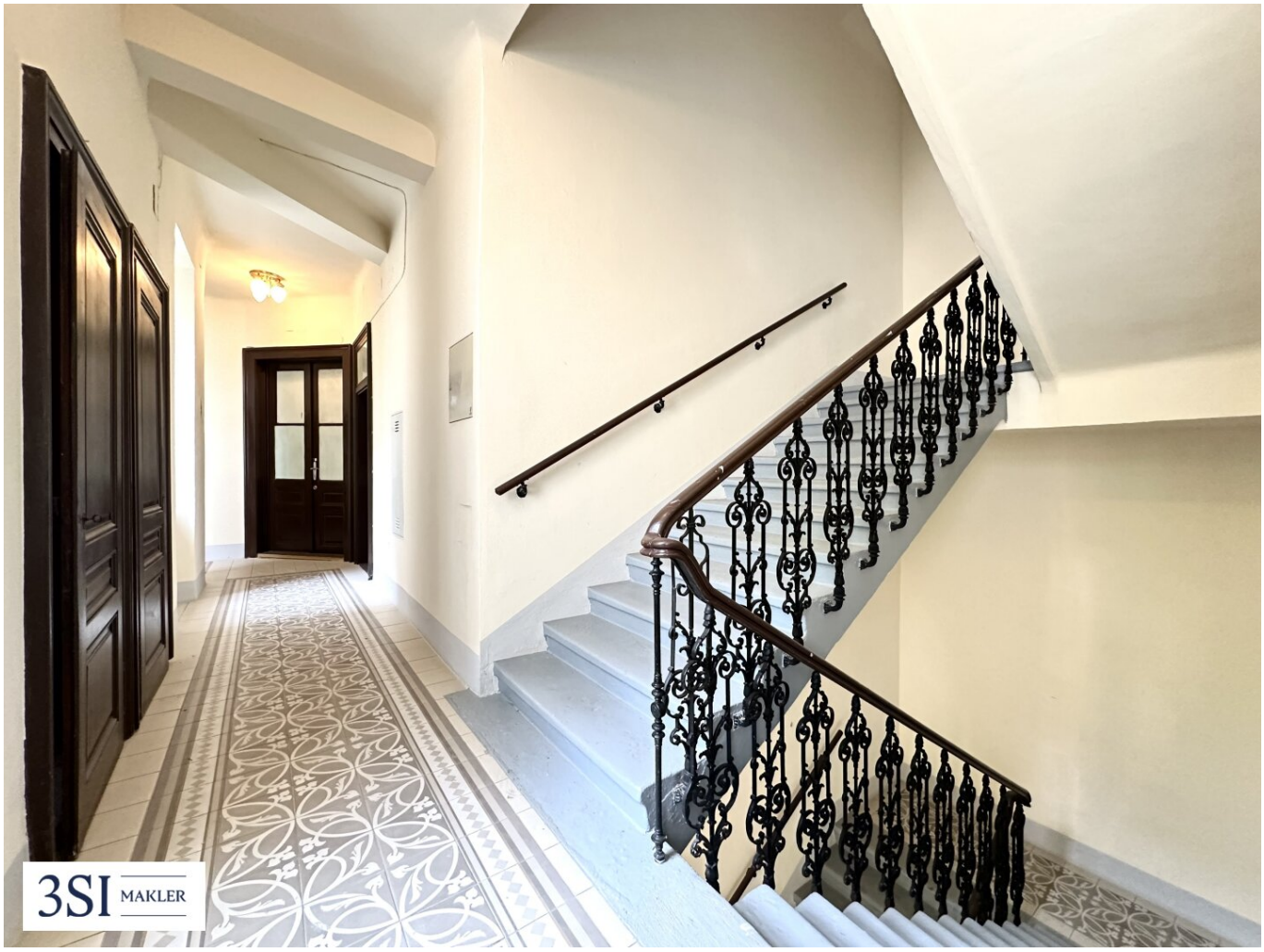
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

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








3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER







3SI IMMO GROUP

Löwenherzgasse 11
1030 Wien

Top 28 •3.OG

Wohnfläche 95,64 m²

1 VR
2 Bad
3 WC
4 Küche
5 Zimmer
6 VR
7 Zimmer

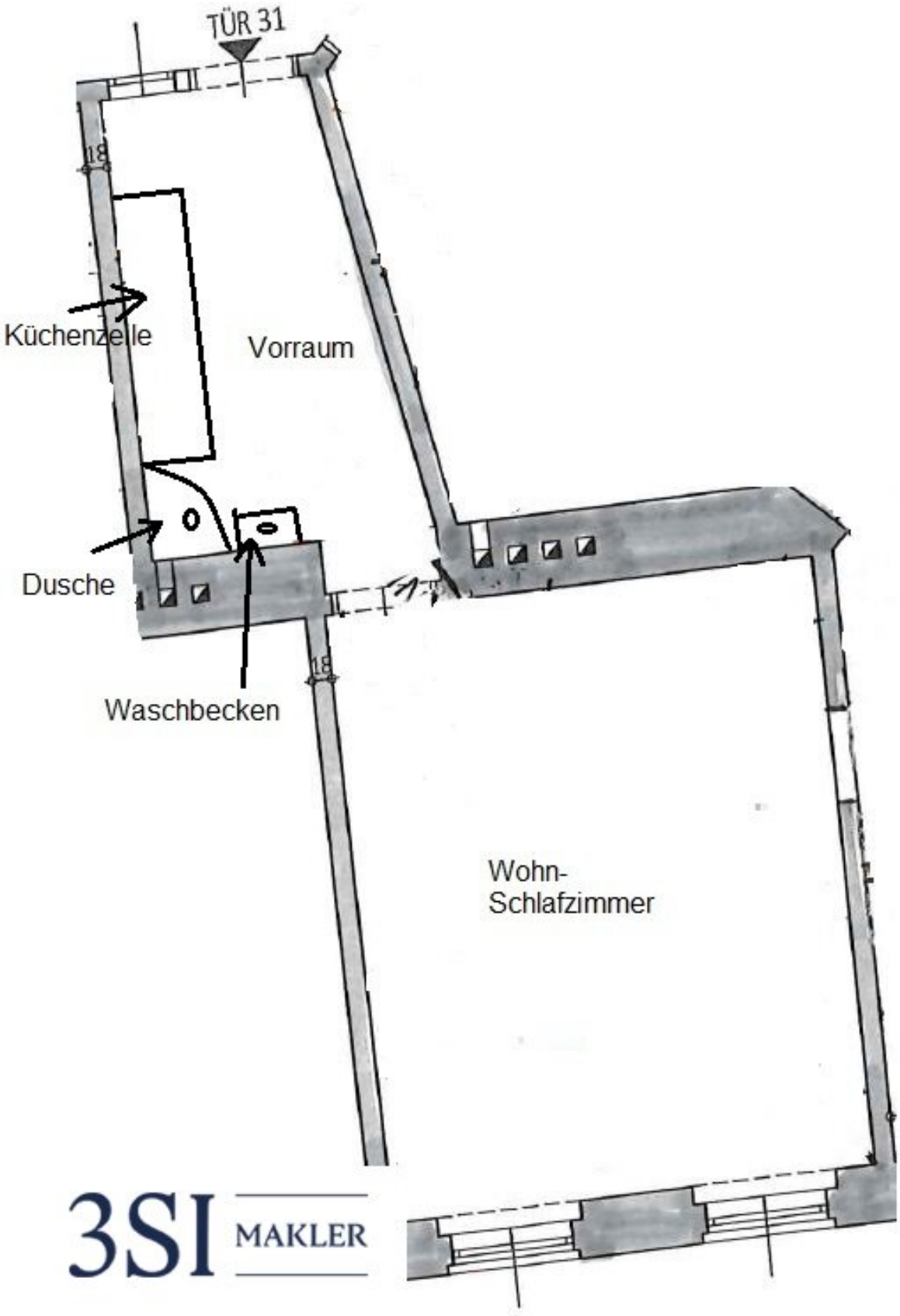


A4 M 1:100 0 5

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.


TÜR 31
Küchenzeile
Vorraum
Dusche
Waschbecken
Wohn-
Schlafzimmer

3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

Löwenherzgasse 11
1030 Wien

Top 32• 3. Stock

Wohnfläche 81,09 m²

1 Vorraum
2 WC
3 Bad
4 Vorraum
5 Zimmer
6 Zimmer
7 Zimmer



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 28-32

In der Löwenherzgasse 11 im 3. Wiener Gemeindebezirk bietet sich eine besondere Gelegenheit: Zum Verkauf gelangen drei Wohneinheiten im 3. Stock eines schönen Wiener Stilaltbaus mit einer Gesamtfläche von rund 207,94 m².

Top 28 verfügt über drei Zimmer und 95,64 m² und präsentiert sich in gebrauchtem, bereits aufgefrischtem Zustand. Top 31 bietet ein Zimmer auf 31,21 m² und ist renovierungsbedürftig. Top 32 umfasst drei Zimmer und 81,09 m², befindet sich in gutem gebrauchten Zustand und könnte mit einer entsprechenden Auffrischung rasch neuen Glanz erhalten.

Das besondere Potenzial liegt in der Kombination der drei Einheiten. Diese können separat genutzt oder – vorbehaltlich der technischen und behördlichen Voraussetzungen – zu einer großzügigen Altbauwohnung zusammengeführt und individuell gestaltet werden. Auf knapp 208 m² eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten: großzügige Wohn- und Schlafbereiche, Homeoffice, Ankleide, Gästezimmer oder ein separater Gästebereich lassen sich ganz nach den persönlichen Vorstellungen der zukünftigen Eigentümer realisieren.

Der klassische Wiener Stilaltbau bildet dafür einen charmanten Rahmen und bietet die Möglichkeit, historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und einer individuellen Raumgestaltung zu verbinden.

Auch die Lage im 3. Bezirk überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und die gute Anbindung an die Wiener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügigen Altbaucharme suchen und ihren persönlichen Wohntraum auf rund 208 m² verwirklichen möchten.

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