ALTBAU MIT FORMAT – Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 95,64 m² im 3. Bezirk



Objektnummer: 22646

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Löwenherzgasse 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 149,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	479.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

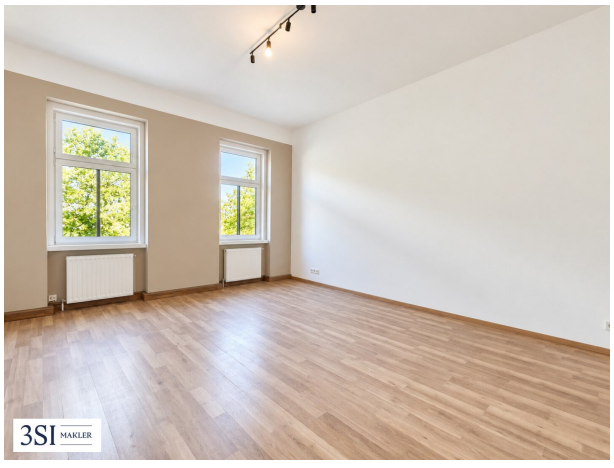
T +43 1 607 58 58 - 55
H +43 660 55 84 214
F +43 1 607 55 80


-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

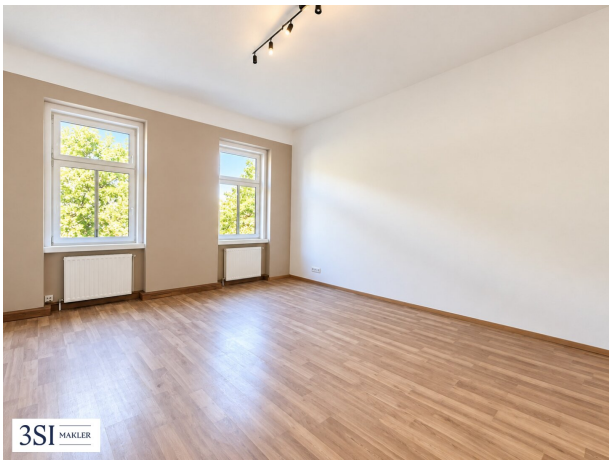












3SI IMMO GROUP

Löwenherzgasse 11
1030 Wien

Top 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.

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 28-29

In der Löwenherzgasse 11 im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit rund 95,64 m² Wohnfläche zum Verkauf. Sie befindet sich im 3. Stock eines schönen Wiener Stilaltbaus und überzeugt mit einer klassischen Raumaufteilung, großzügigen Zimmern und viel Potenzial für individuelle Wohnideen.

Die Wohnung befindet sich in gebrauchtem, bereits aufgefrischtem Zustand und bietet eine angenehme Basis, um mit überschaubarem Aufwand ein stilvolles Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Vom Vorraum aus erschließen sich die einzelnen Bereiche der Wohnung. Zwei großzügige Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohnbereich, der ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen großen Essbereich bietet. Die separate Küche, ein geräumiges Badezimmer sowie ein separates WC ergänzen das durchdachte Raumangebot.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus klassischem Altbaucharakter, großzügigen Raumdimensionen und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Ob elegantes Stadtrefugium, großzügiges Zuhause für ein Paar oder eine Familie – auf knapp 96 m² lässt sich hier ein Wohnkonzept mit Persönlichkeit verwirklichen.

Die Lage im 3. Bezirk verbindet urbanes Wiener Lebensgefühl mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung, während die gute öffentliche Verkehrsanbindung eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt gewährleistet.

Eine charmante Altbauwohnung mit viel Platz, klassischem Wiener Flair und Potenzial für ein Zuhause mit ganz eigener Handschrift.

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