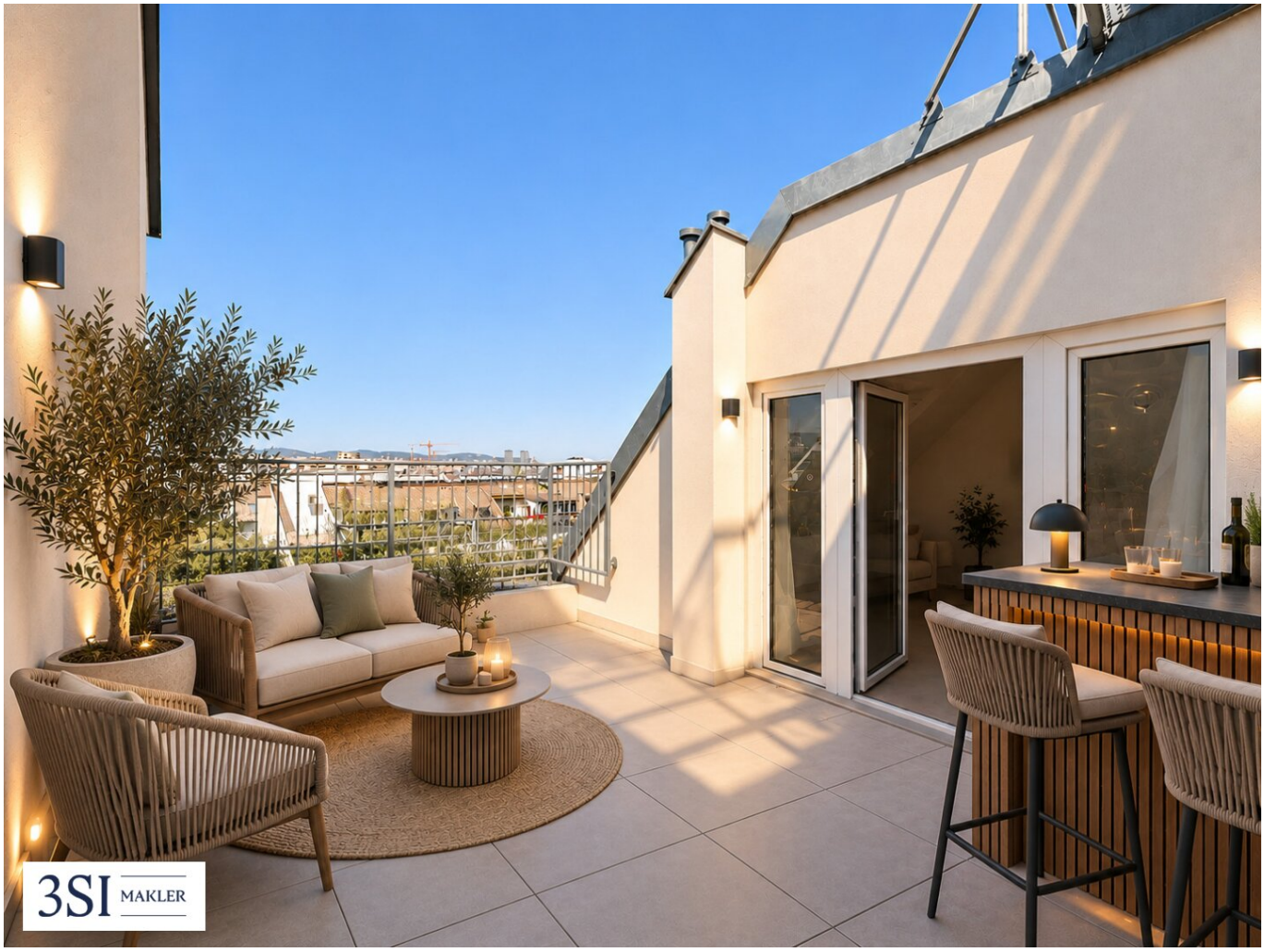
Wohnkomfort auf zwei Ebenen mit großzügiger Terrasse



Terrasse möbliert

Objektnummer: 22137

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibenfrostgasse 8
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,55 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	998.000,00 €
Betriebskosten:	159,31 €
USt.:	19,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

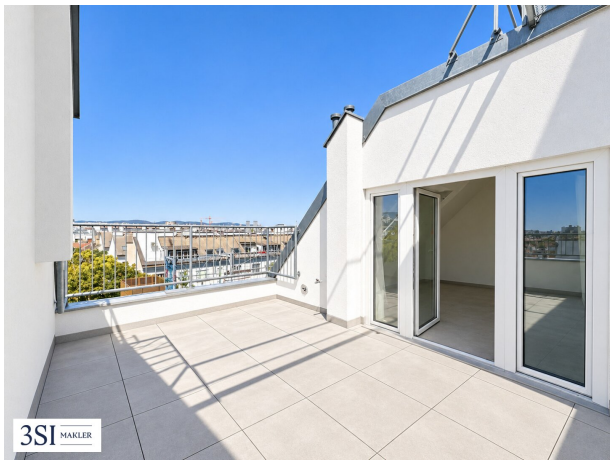
Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


-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



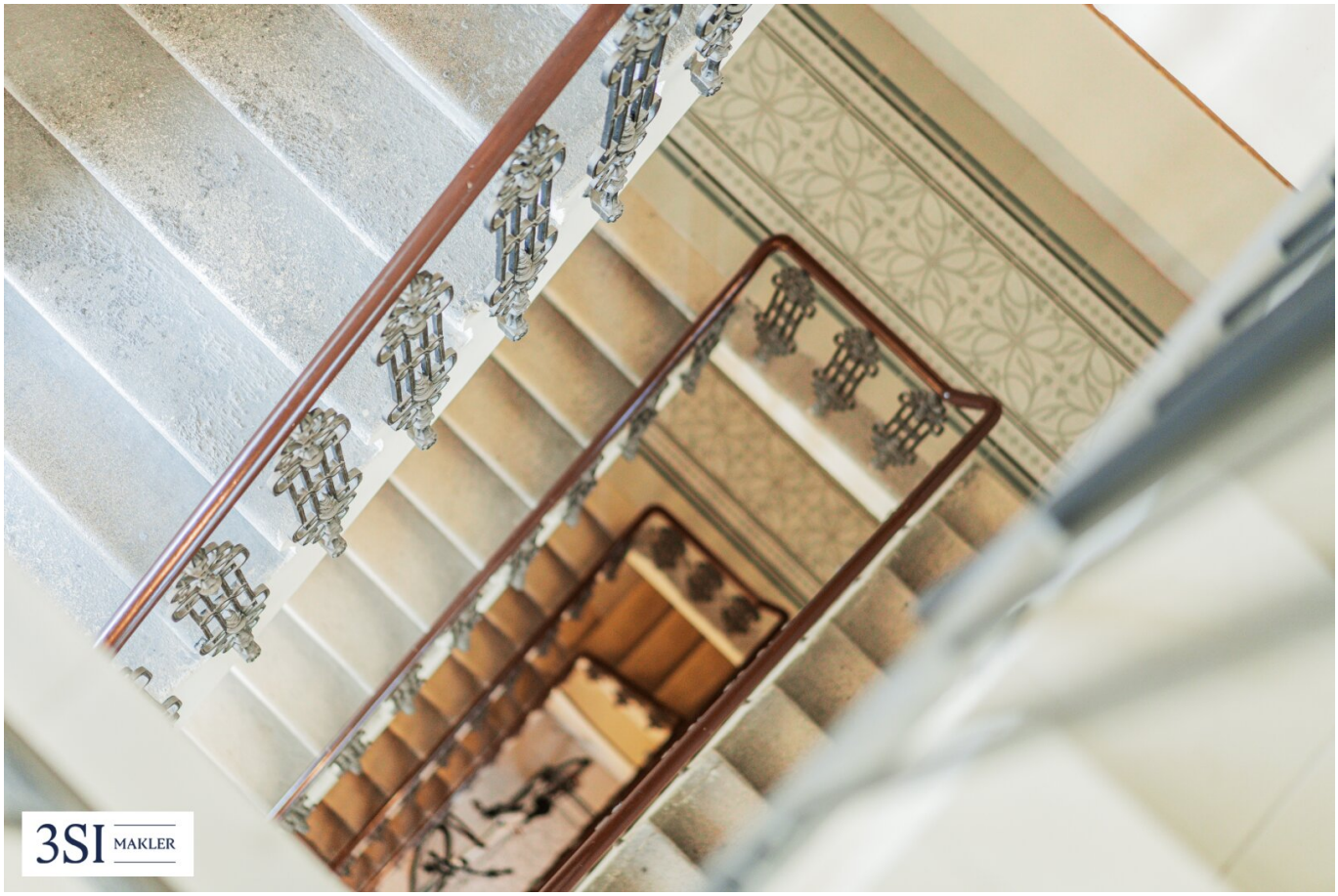






















3SI IMMO GROUP

Leibenfrostgasse 8
1040 Wien

Top 31 • 1.DG

Wohnfläche	112,55 m²
Terrasse	15,45 m²

1 Vorraum
2 Wohnen/Küche
3 Abstellraum
4 Badezimmer
5 Badezimmer
6 WC
7 Zimmer
8 Gang



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.

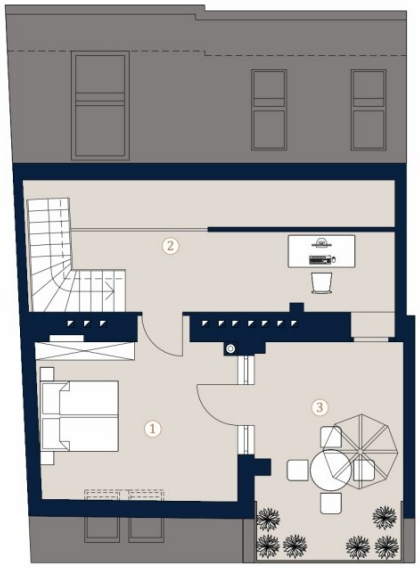
3SI IMMO GROUP

Leibenfrostgasse 8
1040 Wien

Top 31 • 2.DG

Wohnfläche	112,55 m²
Terrasse	15,45 m²

1 Zimmer
2 Galerie
3 Terrasse



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

Leibenfrostgasse: Zwischen Sehnsucht und Realität - Das Herzstück städtischen Lebens

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Leibenfrostgasse 8 / Ecke Phorusgasse befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 4. Wiener Gemeindebezirks. Die elegante Gründerzeitfassade sowie auch sämtliche Allgemeinflächen des Hauses wurden mit viel Liebe zum Detail renoviert. Das Eckzinshaus verfügt über 3 Regelgeschosse und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Zum Verkauf gelangen Wohnungen, welche modernisiert, zum Teil saniert und hochwertig ausgestattet werden.

Das Leben in der Leibenfrostgasse - Ihrem pulsierenden Zuhause nahe dem Herzen der Stadt! Hier erwarten Sie nicht nur exquisiter Komfort und stilvolles Wohnen, sondern auch die unmittelbare Nähe zum Zentrum. Genießen Sie die grüne Oase der umliegenden Parkanlagen und lassen Sie sich von den Aromen und Farben des berühmten Naschmarkts verführen, der nur wenige Minuten entfernt liegt. Egal, ob Sie sich nach einem gemütlichen Kaffee, einem kulinarischen Erlebnis oder einem entspannten Einkaufsbummel sehnen - alles ist hier möglich. Der Karlsplatz ist auch um die Ecke und lädt zum Verweilen oder Tagträumen ein.

Die Infrastruktur in der Leibenfrostgasse ist unschlagbar! Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich sowohl die belebte Wiedner Hauptstraße als auch die Margarethenstraße. Hier finden Sie alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen, kleine Weinläden wo edle Tropfen verköstigt werden können, gemütliche Restaurants und vieles mehr.

Auch die öffentlichen Anbindung ist ausgezeichnet, Busse 13A, 59A, 14A und Straßenbahnen 1, 62 oder Badner Bahn, die sich in unmittelbarer Fußnähe befinden, erleichtern Ihnen den Weg in die Innenstadt, während die U-Bahnlinien U4 (Pilgramgasse) und U1 (Taubstummengasse) sowie der U1 (Hauptbahnhof) in nur 5-7 Gehminuten erreichbar sind. Selbst für Autofahrer bietet die Lage ideale Bedingungen, erstklassige Verkehrsanbindung über A1, A2 oder A23 ermöglichen Ihnen maximale Flexibilität und Komfort um Ihre täglichen Wege zu bewältigen.

Erleben Sie die Vielfalt und Lebendigkeit dieser einzigartigen Nachbarschaft und lassen Sie sich von ihrem unwiderstehlichen Charme verzaubern.

© Bilder aus AdobeStock

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 31 im 2. Dachgeschoß

Diese attraktive Maisonettewohnung im 2. Dachgeschoß verbindet großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und modernen Wohnkomfort auf zwei Ebenen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ein einladendes Raumgefühl vermittelt. Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offenen Küchenbereich – ein idealer Ort für gemeinsame Abende, entspannte Stunden und geselliges Beisammensein. Die auf zwei Ebenen verteilten Zimmer bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und lassen sich je nach individuellem Bedarf als Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im oberen Geschoss, die großzügige, zum ruhigen Innenhof ausgerichtete Terrasse schafft einen privaten Rückzugsort mitten in der Stadt und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Auch in puncto Komfort hat die Wohnung einiges zu bieten. Zwei Badezimmer – darunter ein En-suite-Bad mit Dusche und WC – sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Eine Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen, eine Klimaanlage sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die hochwertige Ausstattung. Ein eigenes Kellerabteil bietet darüber hinaus zusätzlichen Stauraum.

Highlights auf einen Blick

- Maisonettewohnung auf zwei Ebenen

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- großzügige Terrasse mit Ausrichtung zum ruhigen Innenhof
- flexibel nutzbare Zimmer
- En-suite-Badezimmer mit Dusche und WC
- zweites Badezimmer mit Dusche
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- praktischer Abstellraum
- eigenes Kellerabteil

Eine ideale Wohnung für Stadtliebhaber, Paare und Familien, die großzügiges Wohnen mit modernem Komfort und einem privaten Freiraum verbinden möchten.

Um Ihnen einen bestmöglichen Eindruck von Ausstattung und Ausführung zu vermitteln, werden teilweise Symbolfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung im selben Haus verwendet.

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.

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 TaylorWessing, e|n|w|c Natlacen Walderdorff Cancola Rechtsanwälte GmbH, Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien. 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 <150m
Apotheke <250m
Klinik <475m
Krankenhaus <225m

Kinder & Schulen
Schule <50m
Kindergarten <150m
Universität <300m
Höhere Schule <400m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <125m

Sonstige
Geldautomat <125m
Bank <125m
Post <125m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <25m

U-Bahn <625m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <525m
Autobahnanschluss <3.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap