# Stilvoller Wohntraum mit durchdachtem Grundriss in begehrter Wieden-Lage




**Objektnummer: 28369**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Leibenfrostgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 51,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 79,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,61 |
| **Kaufpreis:** | 355.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

12.780,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bettina Zaininger**

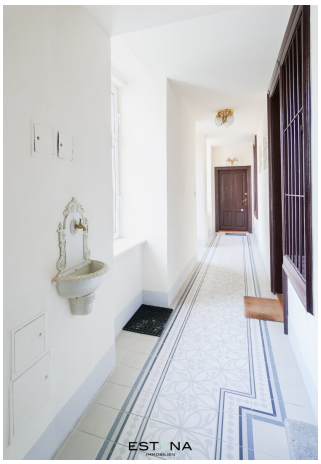
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 555 66 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







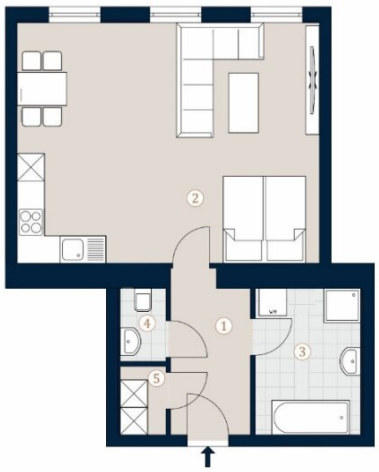

ESTINA
IMMOBILIEN

# Leibenfrostgasse 8
1040 Wien

Top 26 • 1.DG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 51 m² |

1 Vorraum
2 Wohn-/Ess-/Schlafbereich
3 Bad
4 WC
5 Abstellraum




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.

ESTINA IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Das um die Jahrhundertwende errichtete Gebäude in der Leibenfrostgasse 8, Ecke Phorusgasse, befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden des 4. Wiener Bezirks.** Die prachtvolle Gründerzeitfassade sowie sämtliche Gemeinschaftsflächen wurden sorgfältig renoviert, um den historischen Charme mit modernem Wohnkomfort zu vereinen.

Dieses stilvolle Eckzinshaus umfasst drei Etagen sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. **Zum Verkauf stehen sowohl exklusiv sanierte Wohnungen mit edlen Materialien und durchdachten Grundrissen als auch unsanierte Einheiten, die individuellen Gestaltungsspielraum bieten.**

Möblierte Fotos stammen aus einer Visualisierung.

**Bitte beachten Sie, dass es sich um Beispielbilder handelt.**

**Raumaufteilung:**

- Vorraum

- geräumiger Wohnraum

- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- Abstellraum

- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

**Lage und Infrastruktur:**

Die **ausgezeichnete Infrastruktur** macht diese Lage besonders attraktiv. **Zahlreiche Parkanlagen** und der **beliebte Naschmarkt** – Wiens **größter und bekanntester Markt** – sind nur **wenige Gehminuten** entfernt und bieten eine **Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten** sowie **kulinarischen Highlight**s. Auch der **Karlsplatz** mit seinen kulturellen Angeboten und das **Stadtzentrum** sind schnell erreichbar. In der Umgebung finden sich zudem exklusive Boutiquen, trendige Cafés, Restaurants und Bars, die das Viertel zu einer der **gefragtesten Wohnlagen der Stadt** machen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die **Buslinien 13A, 59A** und **14A** sowie die **Straßenbahnen 1, 62** und die **Badner Bahn** sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem gelangen Sie in nur fünf Minuten zu den **U-Bahnlinien U4 Pilgramgasse** und **U1 Taubstummengasse** sowie zum **Hauptbahnhof**.

Für Autofahrer bietet die direkte Anbindung an die Autobahnen A1, A2 und A23 höchste Flexibilität und Komfort.

**Kosten:**

Kaufpreis: € 355.000,00

Provision: € 12.780,00 inkl. 20% USt.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Frau Bettina Zaininger** unter **zaininger@estina.at** oder mobil unter **0676 555 66 60.**