Exklusiver Maisonette-Wohntraum mit offener Galerie und privater Dachterrasse in begehrter Lage



Objektnummer: 28368

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibenfrostgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	112,55 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	998.000,00 €

Provisionsangabe:

35.928,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bettina Zaininger

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 555 66 60














EST NA
IMMOBILIEN


2.DACHGESCHOSS



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

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.

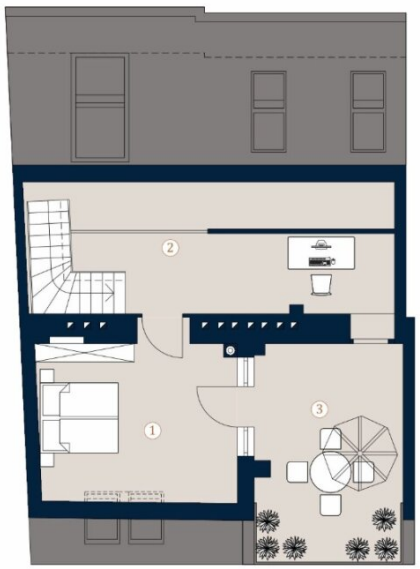
ESTINA IMMOBILIEN

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

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.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich aktuell in Sanierung. Besichtigungen der Baustelle können bereits vereinbart werden. Bitte beachten Sie, dass es sich um Beispielbilder handelt.

Raumaufteilung 1. Ebene:

- Vorraum mit viel Platz für eine Garderobe

- großes Wohnzimmer

- Schlafzimmer

- 2 Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette

- Abstellraum mit Abstellraum

- separate Toilette mit Handwaschbecken

Raumaufteilung 2. Ebene:

- Galerie

- Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse

- Terrasse

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: € 998.000,00

Provision: € 35.928,00 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.**