Erstbezug - Wohnen in bester Lage in hochwertig saniertem Haus

Objektnummer: 22886

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Löwenherzgasse 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 4,49
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	143,74 €
USt.:	14,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

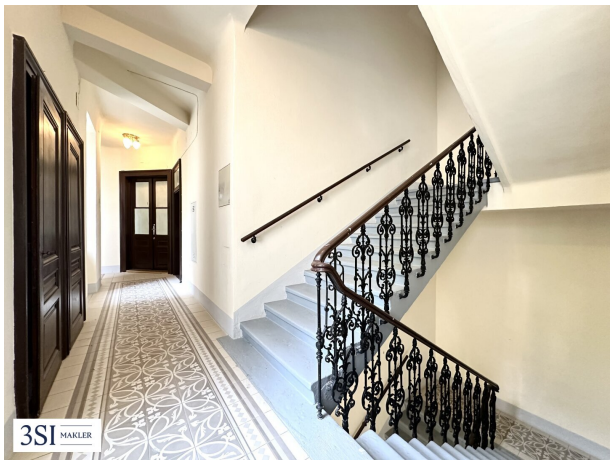
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

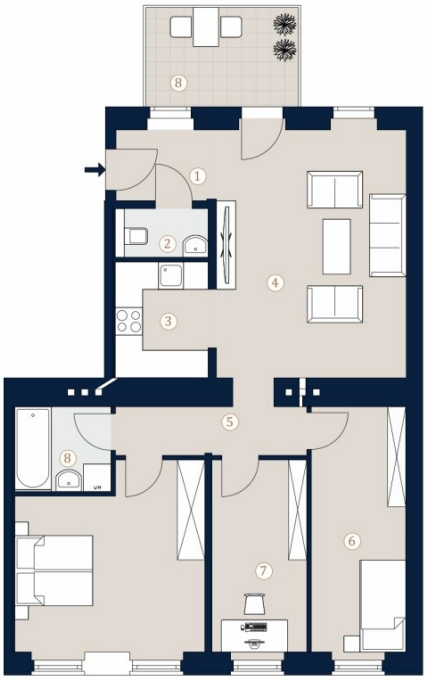
Löwenherzgasse 11

1030 Wien

Top 25 • 2.OG

Wohnfläche	74,64 m²
Balkon	7.21 m²

1 Vorraum
2 WC
3 Kochnische
4 Zimmer
5 Zimmer
6 Zimmer
7 Zimmer
8 Bad
9 Balkon



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 25

Stilvoller Erstbezug nach hochwertiger Sanierung – Helle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit Fußbodenheizung

In einem gepflegten Altbau präsentiert sich diese rund 74 m² große Wohnung im 2. Obergeschoss als hochwertiger Erstbezug nach umfassender Sanierung. Die Kombination aus klassischem Altbauflair und exklusiver Ausstattung schafft ein Wohnambiente auf hohem Niveau.

Der durchdachte Grundriss bietet einen großzügigen Wohnbereich mit ca. 22 m², eine praktische Kochnische, drei weitere Zimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein modernes Badezimmer und ein separates WC.

Im Zuge der Sanierung wird besonderer Wert auf Qualität und zeitlose Eleganz gelegt: edle Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, während großformatige Steinfliesen in den Nassbereichen für ein modernes und exklusives Erscheinungsbild sorgen. Für höchsten Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung, die angenehme Wärme in allen Räumen gewährleistet.

Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre helle Ausrichtung und großzügige Fensterflächen, die für ein freundliches und lichtdurchflutetes Wohngefühl sorgen.

Ein Zuhause, welches stilvolle Ausstattung, eine praktische Raumaufteilung und die Vorzüge eines sanierten Altbaus vereint.

Die dargestellten Fotos stammen aus einer bereits fertiggestellten Wohnung innerhalb der Liegenschaft und dienen ausschließlich als Referenz zur Veranschaulichung der vorgesehenen Ausstattungsqualität und des möglichen Erscheinungsbildes.

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