Modernes Familienparadies mit exklusivem Flair

Objektnummer: 28464

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibenfrostgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Wohnfläche:	107,02 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 79,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	725.000,00 €

Provisionsangabe:

26.100,00 € inkl. 20% USt.

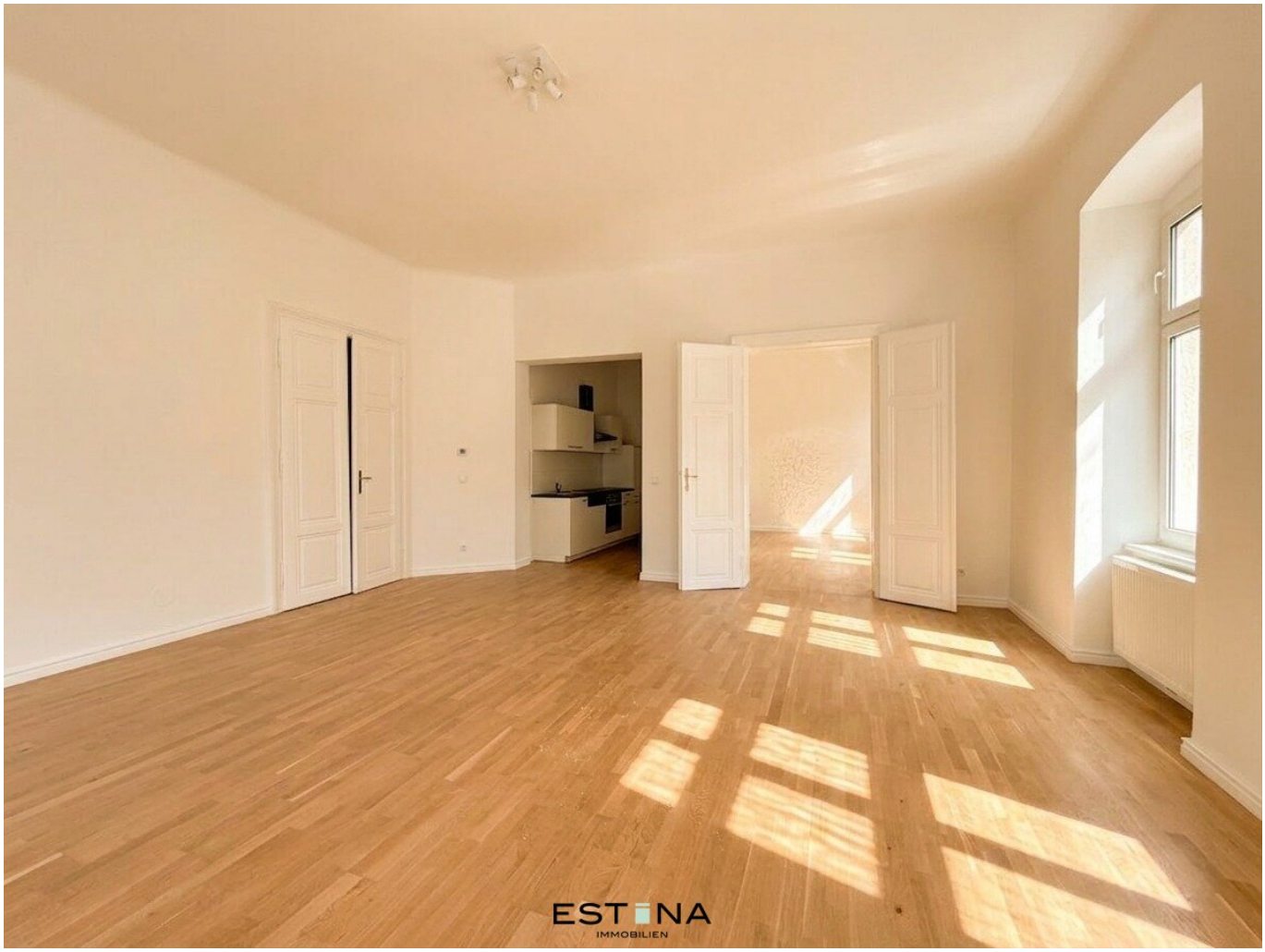
Ihr Ansprechpartner

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 Verfügung.

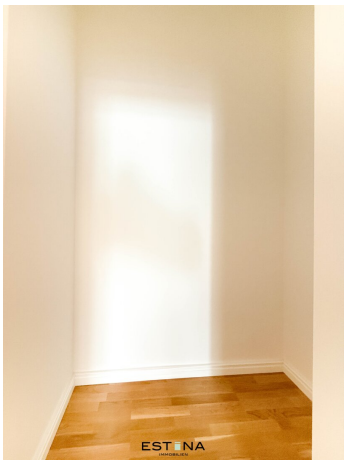

ESTINA
IMMOBILIEN

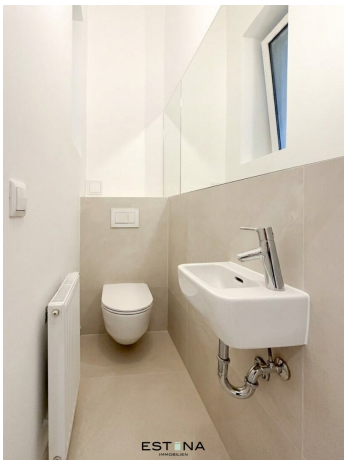
ESTINA

ESTINA

ESTINA
IMMOBILIEN

ESTONA
IMMOBILIEN





ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA

8
ESTINA

ESTONA
IMMOBILIEN

ESTONA

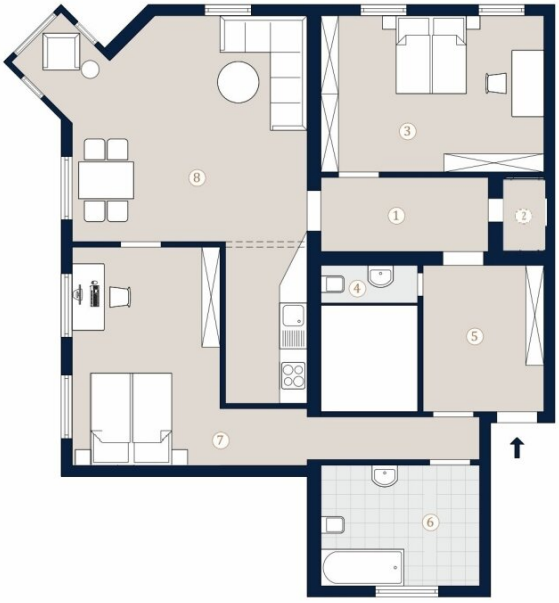
Leibenfrostgasse 8

1040 Wien

Top 11 • 1• OG

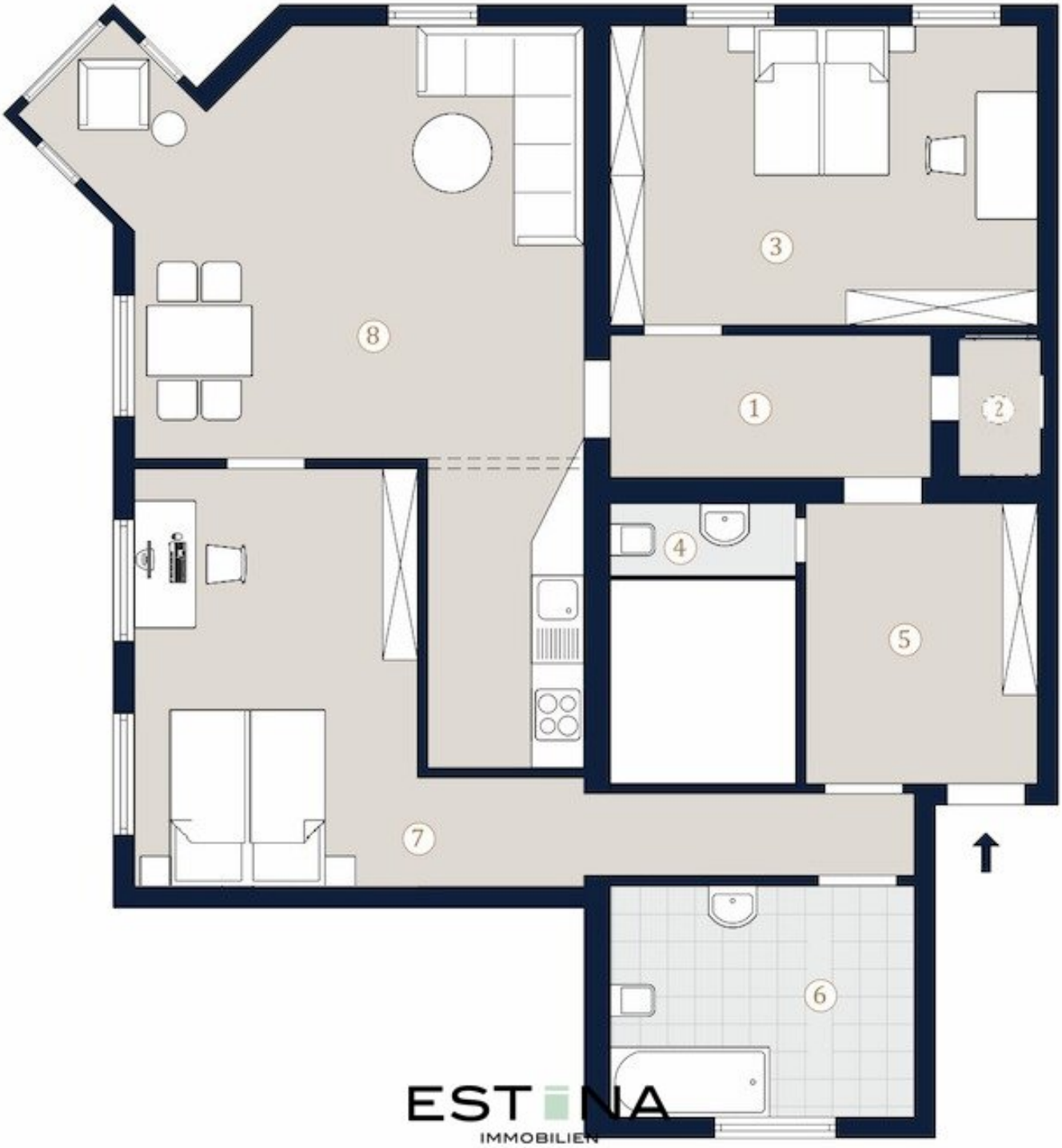
Wohnfläche	107 m2

1 Flur
2 Abstellraum
3 Schlafzimmer
4 WC
5 Vorzimmer
6 Badezimmer
7 Schlafzimmer
8 Wohnzimmer/Küche



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.


8
3
1
2
4
5
7
6
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.

Raumaufteilung:

- Vorraum

- großzügige Wohnküche

- 2 Schlafzimmer

- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Toilette

- separate Toilette

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: € 725.000,00

Provision: € 26.100,00 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.**