# DG-Wohnung in bester Lage | Nähe Naschmarkt




**Objektnummer: 28536**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Leibenfrostgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 53,53 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 79,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,61 |
| **Kaufpreis:** | 383.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

13.788,00 € 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







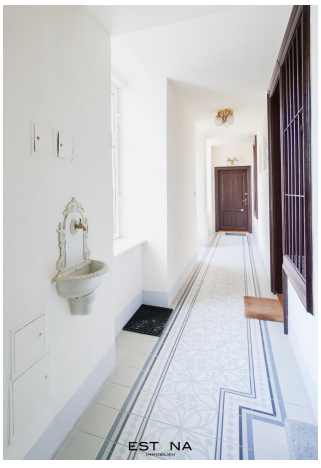













ESTINA
IMMOBILIEN


6
2
5
WM
3
4
1
ESTONA
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

- geräumige Wohnküche

- großes Schlafzimmer

- Badezimmer mit Badewanne, 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: € 383.000,00

Provision: € 13.788,00 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.**