# Altbau mit hoher Decke & Charakter – 1-Zimmer zum Wohlfühlen



**Objektnummer: 102551**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Leibenfrostgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **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 € |
| **Betriebskosten:** | 82,80 € |
| **USt.:** | 18,05 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBERGER**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien













## Leibenfrostgasse 8
1040 Wien

Top 25 • 1.DG

Wohnfläche 53,54 m²

1 Vorraum
2 Wohnen/Küche/Essen
3 WC
4 AR
5 Bad
6 Schlafzimmer




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.

# Objektbeschreibung

??????**Leibenfrostgasse: Zwischen Sehnsucht und Realität - Das Herzstück städtischen Lebens**

Willkommen in der Leibenfrostgasse, einem stilvollen Refugium im Herzen des 4. Wiener Gemeindebezirks. Hier treffen Gründerzeit-Charme und modernes Wohnen aufeinander. Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau besticht durch seine elegante Fassade und liebevoll renovierten Allgemeinflächen. Mit drei Regelgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss bietet dieses Eckzinshaus alles, was das Herz begehrt:

- teilweise sanierte und unsanierte Eigentumswohnungen
- Dachgeschoßwohnungen
- 2 bis 4 Zimmerwohnungen
- ca. 51 bis 112 m² Wohnfläche
- ruhige Lage im 4. Bezirk

**Das Leben in der Leibenfrostgasse – Ihr pulsierendes Zuhause nahe dem Herzen der Stadt!**

Erleben Sie exquisiten Komfort und stilvolles Wohnen in unmittelbarer Nähe zum Zentrum. Genießen Sie die grünen Oasen der umliegenden Parkanlagen und lassen Sie sich von den Aromen und Farben des berühmten Naschmarkts verführen, der nur wenige Minuten entfernt liegt. Ob gemütlicher Kaffee, kulinarisches Erlebnis oder entspannter Einkaufsbummel – hier ist alles möglich. Der Karlsplatz, ebenfalls um die Ecke, lädt zum Verweilen und Tagträumen ein.

**Unschlagbare Infrastruktur**

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die belebte Wiedner Hauptstraße und die Margarethenstraße, wo Sie alles für den täglichen Bedarf finden: von kleinen Weinläden, in denen edle Tropfen verköstigt werden können, bis hin zu gemütlichen Restaurants und vielem mehr. Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind ausgezeichnet. Die Buslinien 13A, 59A, 14A sowie die Straßenbahnen 1 und 62 und die Badner Bahn sind in unmittelbarer Fußnähe. Die U-Bahnlinien U4 (Pilgramgasse) und U1 (Taubstummengasse und Hauptbahnhof) sind in nur 5-7 Gehminuten erreichbar. Für Autofahrer bietet die Lage ideale Bedingungen: die erstklassige Verkehrsanbindung über A1, A2 oder A23 ermöglicht maximale Flexibilität und Komfort.

**Vielfalt und Lebendigkeit**

Erleben Sie die Vielfalt und Lebendigkeit dieser einzigartigen Nachbarschaft und lassen Sie sich von ihrem unwiderstehlichen Charme verzaubern. Die Wohnungen sind bereits bezugsfertig und warten darauf, Ihr neues Zuhause zu werden.

3% Kundenprovision

bereits bezugsfertig

Zögern Sie nicht und machen Sie die Leibenfrostgasse zu Ihrem neuen Wohntraum. Kontaktieren Sie uns noch heute!

© Bilder aus AdobeStock

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <250m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.