

## Zwischen Sehnsucht und Realität - Das Herzstück städtischen Lebens



**Objektnummer: 79170**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnfrostgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	152,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	222,77 €
USt.:	25,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBARGER**

EHL Wohnen GmbH











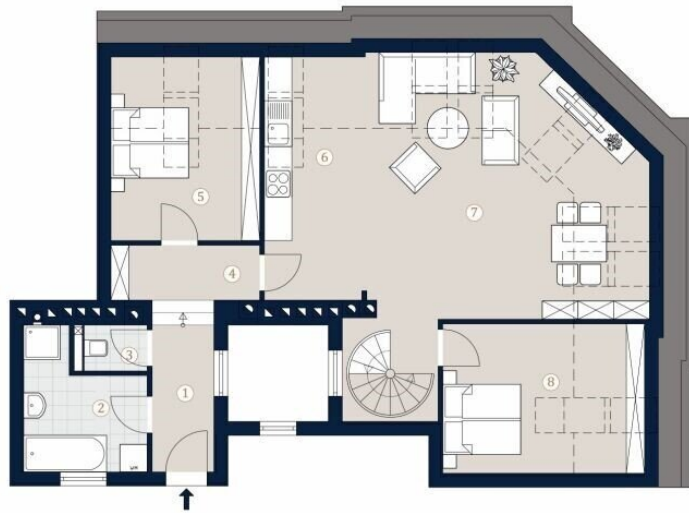
Leibnizgasse 8/34  
1040 Wien

Top 34 - 1.Dachgeschoss

Wohnfläche 129,34 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Gang
- 5 Zimmer 1
- 6 Küche
- 7 Wohnen
- 8 Zimmer 2

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung 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. Sinnliche Maße sind Rahmenmaße. Planrand: Februar 2021.

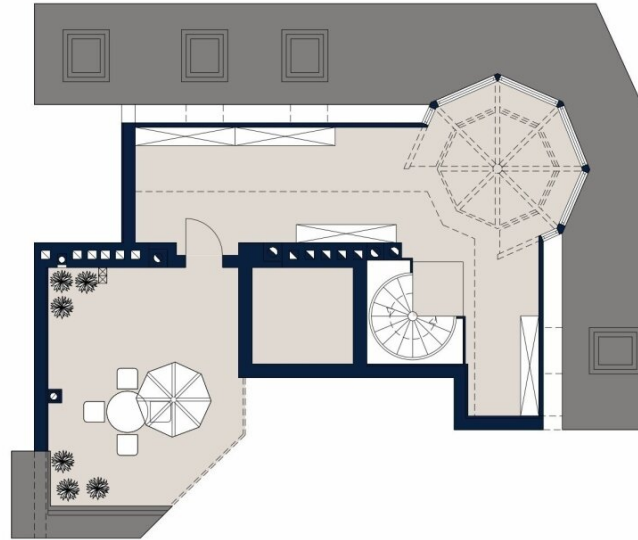


Leibenfrostgasse 8/34  
1040 Wien

Top 34 - 2.Dachgeschoss

Galerie	38,51 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	20,60 m <sup>2</sup>

Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung 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. Sinnliche Maße sind Rohmaße. Planstand: Februar 2021.



## 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.

Zum Verkauf stehen fünf modernisierte und teils sanierte Wohnungen, die mit hochwertiger Ausstattung überzeugen.

- 5 stilvolle Eigentumswohnungen
- davon 3 Dachgeschoßwohnungen
- 2 bis 4 Zimmerwohnungen
- ca. 56 bis 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Private Freiflächen
- Klimaanlage im Dachgeschoß
- Kaufpreise zwischen € 394.000,- und € 1.099.000,-

### 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

### **TOP 34 IM 2. DACHGESCHOSS**

Tauchen Sie ein in die Exklusivität dieser Dachgeschosswohnung mit durchdachter Raumaufteilung. Der geräumige Eingangsbereich empfängt Sie mit Eleganz und gibt den perfekten Auftakt für diese besondere Immobilie. Der beeindruckende Wohn-/ Essbereich zeichnet sich durch Großzügigkeit aus und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die vorhandenen Küchenanschlüsse erlauben es, Ihrer kulinarischen Kreativität freien Lauf zu lassen und den Raum nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Die Wohnung verfügt über drei weitere Zimmer, die als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit einer modernen Regendusche und einer Badewanne ausgestattet. Ein separates WC mit kleinem Handwaschbecken finden Sie nebenan.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist das große Galeriezimmer mit der Lichtkuppel und der Ausgang auf die Terrasse. Die südwestliche Ausrichtung ermöglicht nicht nur eine optimale Sonneneinstrahlung, sondern auch einen atemberaubenden Weitblick. Genießen Sie hier entspannte Stunden im Freien und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Diese Dachgeschosswohnung vereint Luxus, Komfort und einen beeindruckenden Ausblick. Entdecken Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau und lassen Sie sich von dieser exklusiven Immobilie begeistern. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das Ihre höchsten Ansprüche erfüllt und Wohnträume wahr werden lässt.

## 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 BGBl. 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.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei TaylorWessing, e|n|w|c Natlacen Walderdorff Cancola Rechtsanwälte GmbH, Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien. 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 <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.