

**Ihr Stil. Ihre Räume. Ihr Zuhause. – so individuell wie Sie.**



**Objektnummer: 21442**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibenfrostgasse 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	560.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



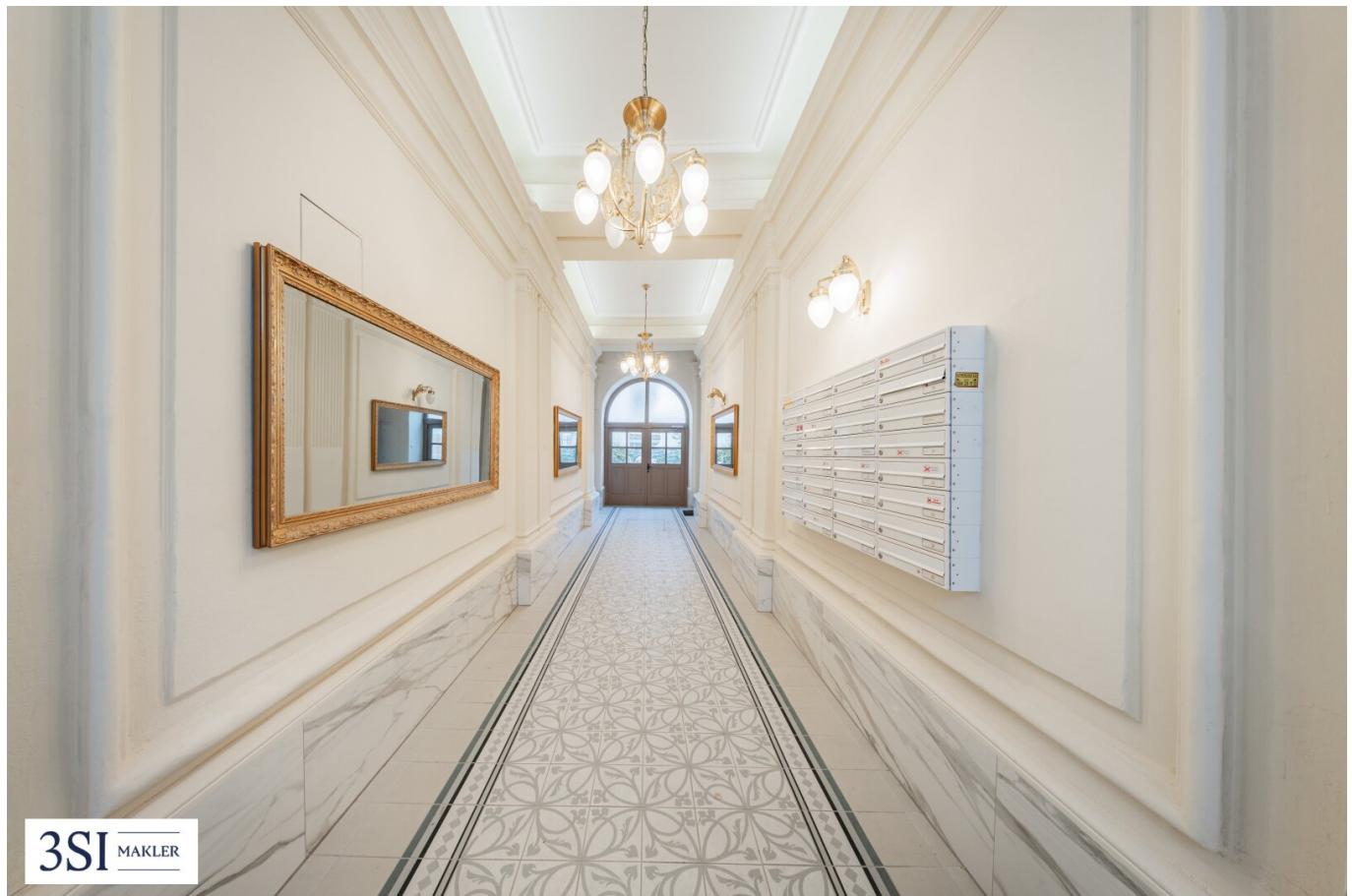
**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57  
H +43 660 83 23 658  
F +43 1 607 55 80







3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



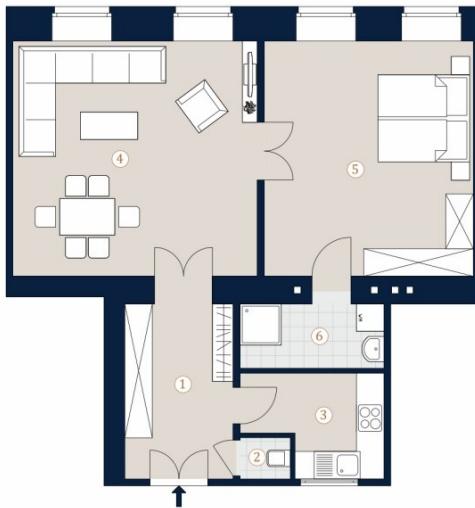


Leibenfrostgasse 8  
1040 Wien

Top 10 • 1.0G

Wohnfläche 71,32 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Küche
- 4 Wohn-/Eßbereich
- 5 Zimmer
- 6 Bad



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

### **Leibefrostgasse: Zwischen Sehnsucht und Realität - Das Herzstück städtischen Lebens**

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Leibefrostgasse 8 / Ecke Phorusgasse befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 4. Wiener Gemeindebezirks. Die elegante Gründerzeitfassade sowie auch sämtliche Allgemeinflächen des Hauses wurden mit viel Liebe zum Detail renoviert. Das Eckzinshaus verfügt über 3 Regelgeschosse und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Zum Verkauf gelangen 8 Wohnungen, welche modernisiert, zum Teil saniert und hochwertig ausgestattet werden.

Das Leben in der Leibefrostgasse - Ihrem pulsierenden Zuhause nahe dem Herzen der Stadt! Hier erwarten Sie nicht nur exquisiter Komfort und stilvolles Wohnen, sondern auch die unmittelbare Nähe zum Zentrum. Genießen Sie die grüne Oase der umliegenden Parkanlagen und lassen Sie sich von den Aromen und Farben des berühmten Naschmarkts verführen, der nur wenige Minuten entfernt liegt. Egal, ob Sie sich nach einem gemütlichen Kaffee, einem kulinarischen Erlebnis oder einem entspannten Einkaufsbummel sehnen - alles ist hier möglich. Der Karlsplatz ist auch um die Ecke und lädt zum Verweilen oder Tagträumen ein.

Die Infrastruktur in der Leibefrostgasse ist unschlagbar! Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich sowohl die belebte Wiedner Hauptstraße als auch die Margarethenstraße. Hier finden Sie alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen, kleine Weinläden wo edle Tropfen verköstigt werden können, gemütliche Restaurants und vieles mehr.

Auch die öffentlichen Anbindung ist ausgezeichnet, Busse 13A, 59A, 14A und Straßenbahnen 1, 62 oder Badner Bahn, die sich in unmittelbarer Fußnähe befinden, erleichtern Ihnen den Weg in die Innenstadt, während die U-Bahnlinien U4 (Pilgramgasse) und U1 (Taubstummengasse) sowie der U1 (Hauptbahnhof) in nur 5-7 Gehminuten erreichbar sind. Selbst für Autofahrer bietet die Lage ideale Bedingungen, erstklassige Verkehrsanbindung über A1, A2 oder A23 ermöglichen Ihnen maximale Flexibilität und Komfort um Ihre täglichen Wege zu bewältigen.

Erleben Sie die Vielfalt und Lebendigkeit dieser einzigartigen Nachbarschaft und lassen Sie sich von ihrem unwiderstehlichen Charme verzaubern.

# Top 10 - Maßgeschneidertes Wohnen

Zum Verkauf steht eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit rund 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Das Besondere:** Die Wohnung wird nicht vorab saniert, sondern in enger Abstimmung mit dem Käufer. So entsteht Ihr ganz persönlicher Wohntraum – maßgeschneidert, hochwertig und stilvoll umgesetzt durch den Bauträger.

*Aktuelle Raumaufteilung:*

- 3 Zimmer
- Badezimmer
- WC
- großer Vorraum

Durch einen neu konzipierten Grundriss lässt sich das Raumangebot optimal nutzen – ganz auf Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zugeschnitten

## Unser Sanierungskonzept: Sie wählen – wir realisieren!

***Individuell.***

Jede Wohnung wird erst nach dem Kauf nach Ihren persönlichen Vorstellungen saniert – Sie bestimmen Stil, Farben, Materialien und die Aufteilung.

***Sicher.***

Dank Fixpreis-Garantie und klar definiertem Zeitplan haben Sie volle Kosten- und Planungssicherheit, sowie die Gewährleistung nach den gesetzlichen Bestimmungen.

***Exklusiv.***

Wählen Sie aus einer Auswahl an hochwertigen Materialien, edlen Oberflächen und stilvollen

Ausstattungen.

### ***Komfortabel.***

Von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe – wir begleiten Sie durch alle Schritte und koordinieren Planung, Ausführung und Fertigstellung für Sie. Auf Wunsch begleiten wir Sie gerne bei der Einrichtung und Küchengestaltung.

### **Vorteile**

- Gestaltungsfreiheit
- Kostentransparenz
- Planungssicherheit
- klare Bauzeiten
- Komfort
- Wertsteigerung
- Exklusivität

### **Ablauf & Service**

1. Besichtigung – Sie sehen den Rohzustand.
2. Beratung & Bemusterung – Sie wählen Materialien im Showroom.
3. Sanierung nach Wunsch – wir setzen um.
4. Schlüsselübergabe – Einzug in Ihr maßgeschneidertes Zuhause.

**Ihre Wohnung. Ihr Stil. Unsere Umsetzung.**

Gerne beraten wir Sie persönlich in unserem 3SI Luxury Estate Showroom in der Kärntner Straße 39, 1010 Wien.

Entdecken Sie vor Ort unsere exklusive Auswahl an Materialien – von edlen Parkettvariationen über stilvolle Fliesen bis hin zu hochwertigen Armaturen.

Öffnungszeiten:

Montag–Freitag: 10:00–18:00 Uhr

Samstag: 10:00–14:00 Uhr

**Bei den angeführten Fotos finden Sie Beispiefotos wie Wohnungen nach der Sanierung aussehen können.**

## **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.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei TaylorWessing, e|n|w|c Natlacec 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 <150m

Apotheke <250m

Klinik <475m

Krankenhaus <225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <50m

Kindergarten <150m  
Universität <300m  
Höhere Schule <400m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <125m

**Sonstige**

Geldautomat <125m  
Bank <125m  
Post <125m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <625m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <600m  
Autobahnanschluss <3.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap