

**Hochwertig sanierte Altbauwohnung mit idealer
Anbindung an U4 & U1**



ESTINA
IMMOBILIEN

Objektnummer: 25892

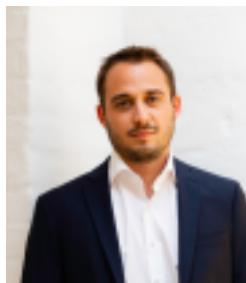
Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibenfrostgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	66,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	510.000,00 €
Provisionsangabe:	

18.360,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien

H +43 676 331 85 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



EST NA
IMMOBILIEN

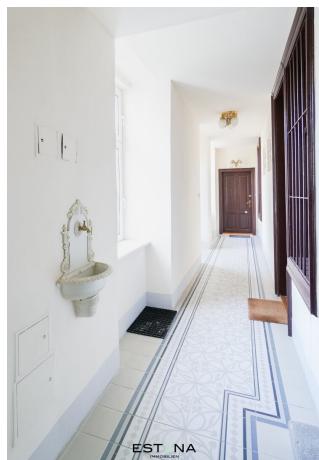


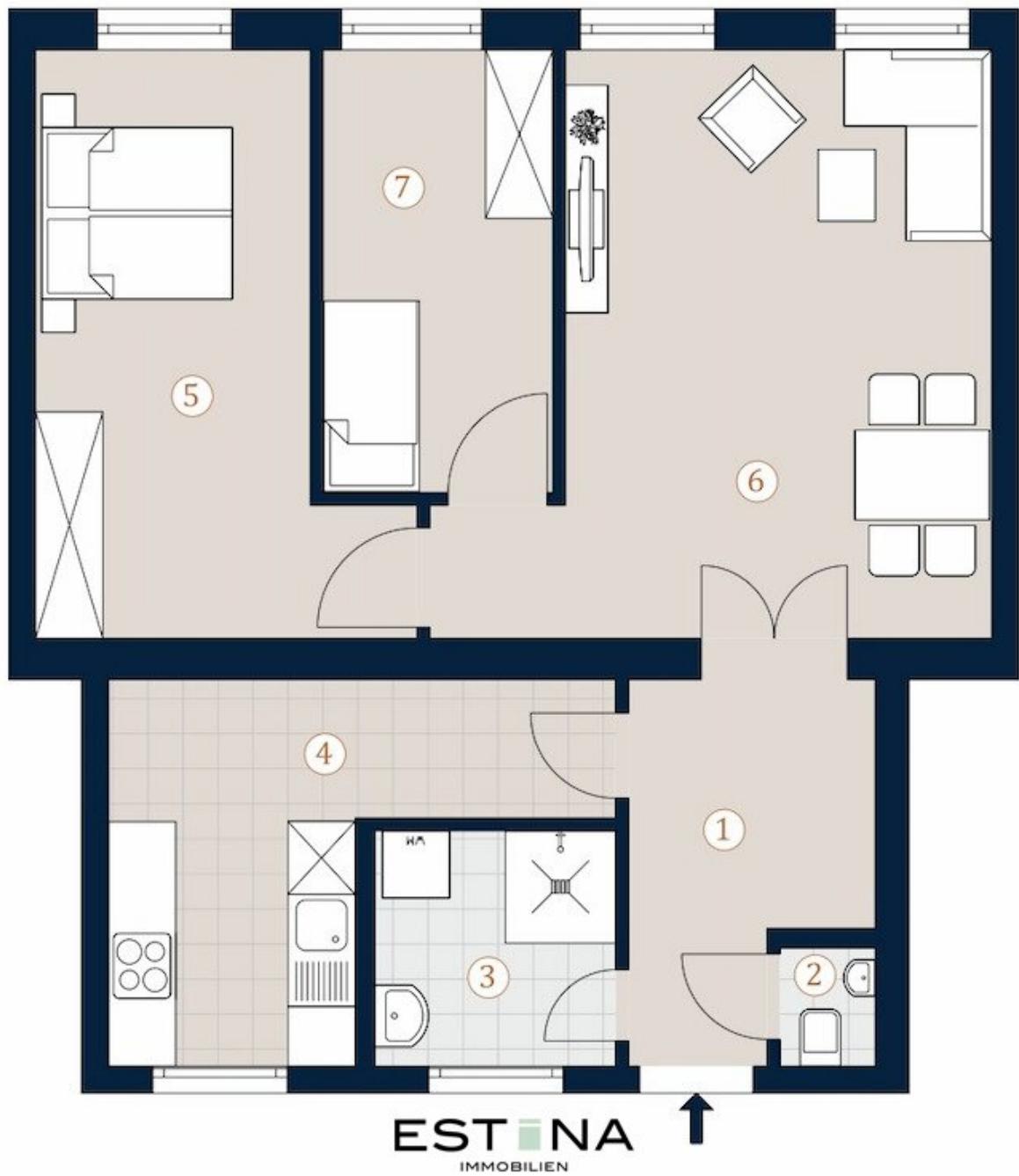
EST NA
IMMOBILIEN



EST NA
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 **moderinem Wohnkomfort** zu vereinen. Dieses **stilvolle Eckzinshaus** umfasst **drei Etagen** sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Zum Verkauf stehen sechs exklusiv sanierte Wohnungen, die mit **edlen Materialien** und **durchdachten Grundrissen höchsten Wohnansprüchen** gerecht werden.

Lage und Infrastruktur:

Neben der hochwertigen Ausstattung überzeugt die Lage durch eine **erstklassige Infrastruktur**. Zahlreiche **Parkanlagen** sowie der **beliebte Naschmarkt** – Wiens größter und bekanntester Markt – befinden sich nur **wenige Gehminuten** entfernt und bieten eine **Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten** und **kulinarischen Highlights**. Auch der **Karlsplatz** mit seinen kulturellen Angeboten und das **Stadtzentrum** sind **schnell erreichbar**. Die Umgebung besticht zudem mit exklusiven Boutiquen, trendigen 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.

Möblierte Fotos stammen aus einer Visualisierung.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- geräumiges Wohnzimmer
- separate Küche
- großes Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Walk-Inn Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Fenster

- 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 Highlights**. 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: € 510.000,00

Provision: € 18.360,00 inkl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.