

**Exklusive Maisonette-Wohnung in Bestlage des 4. Bezirks
– urbanes Wohnen nahe Naschmarkt**



Objektnummer: 22067
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leibnifrostgasse 8
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,89 m ²
Nutzfläche:	72,89 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,20 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.228,81 €
Kaltmiete	1.362,73 €
Betriebskosten:	133,92 €
USt.:	136,27 €
Provisionsangabe:	

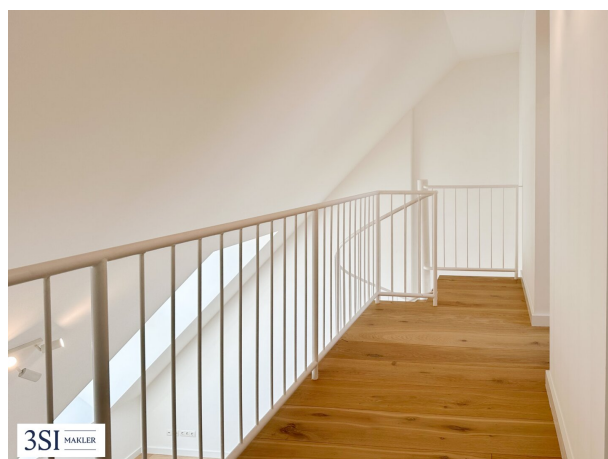
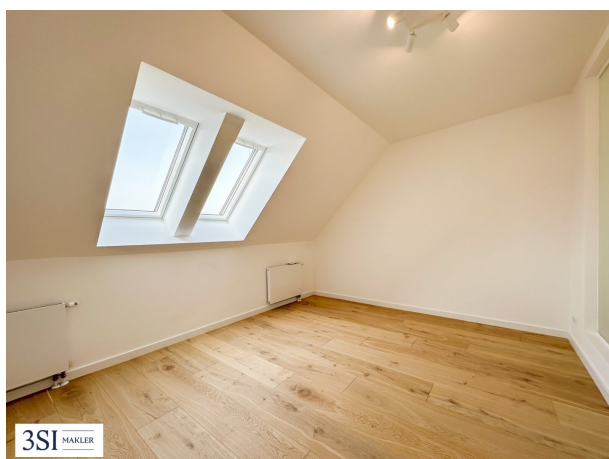
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

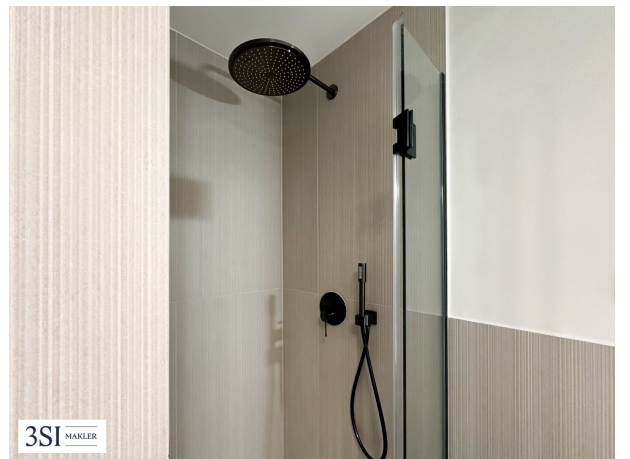
Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7







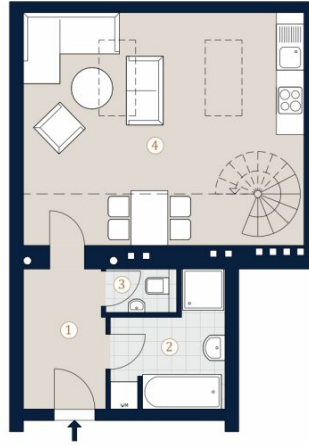


Leibenfrostgasse 8
1040 Wien

Top 33 • Dachgeschoss

Wohnfläche 72,89 m²

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Bad
- 4 Wohn/Essbereich



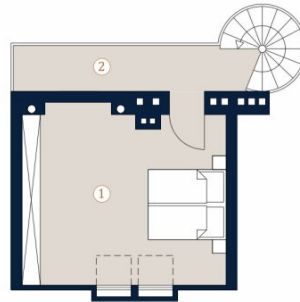
Bei Immobilien zu Hause.

Leibnizgasse 8
1040 Wien

Top 33 • Dachgeschoss

Wohnfläche 72,89 m²

- 1 Zimmer
- 2 Galerie



Bei Immobilien zu Hause.

Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 4. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung als perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbanem Lebensgefühl.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der durchdachte Grundriss: Die untere Ebene besticht durch eine großzügige, offen gestaltete Wohnküche, die viel Raum für individuelles Wohnen und geselliges Beisammensein bietet. Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine angenehme, helle Wohnatmosphäre.

Über eine stilvolle Treppe gelangt man in die obere Ebene, wo sich eine charmante Galerie sowie das ruhig gelegene Schlafzimmer befinden – ein idealer Rückzugsort mit besonderem Flair.

Das moderne Badezimmer sowie ein separates WC erfüllen höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Ein einladender Vorraum rundet das Raumangebot ab.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Klimaanlage sowie die hochwertige Ausstattung der gesamten Wohnung.

Lage & Infrastruktur:

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum beliebten Naschmarkt zählt zu den gefragtesten Wohngebieten Wiens. Die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants rund um die Leibenfrostgasse. Das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot – von Märkten über Galerien bis hin zu Theater und Musik – macht diese Lage besonders lebenswert.

Eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung garantiert optimale Erreichbarkeit in alle Teile der Stadt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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