



# ZWISCHEN SEHNSUCHT UND REALITÄT

1040 WIEN, LEIBENFROSTGASSE 8

# DAS HERZSTÜCK STÄDTISCHEN LEBENS

Der um die Jahrhundertwende errichtete Stilaltbau in der Leibenfrostgasse 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.

Das Leben in der Leibenfrostgasse - 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.





# HIGHLIGHTS

- 5 stilvolle Eigentumswohnungen
- davon 3 Dachgeschoßwohnungen
- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 56 bis 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Attraktive Freifläche
- Hochwertiges Eichenparkett
- Klimaanlage im Dachgeschoß

# LAGE UND UMGEBUNG

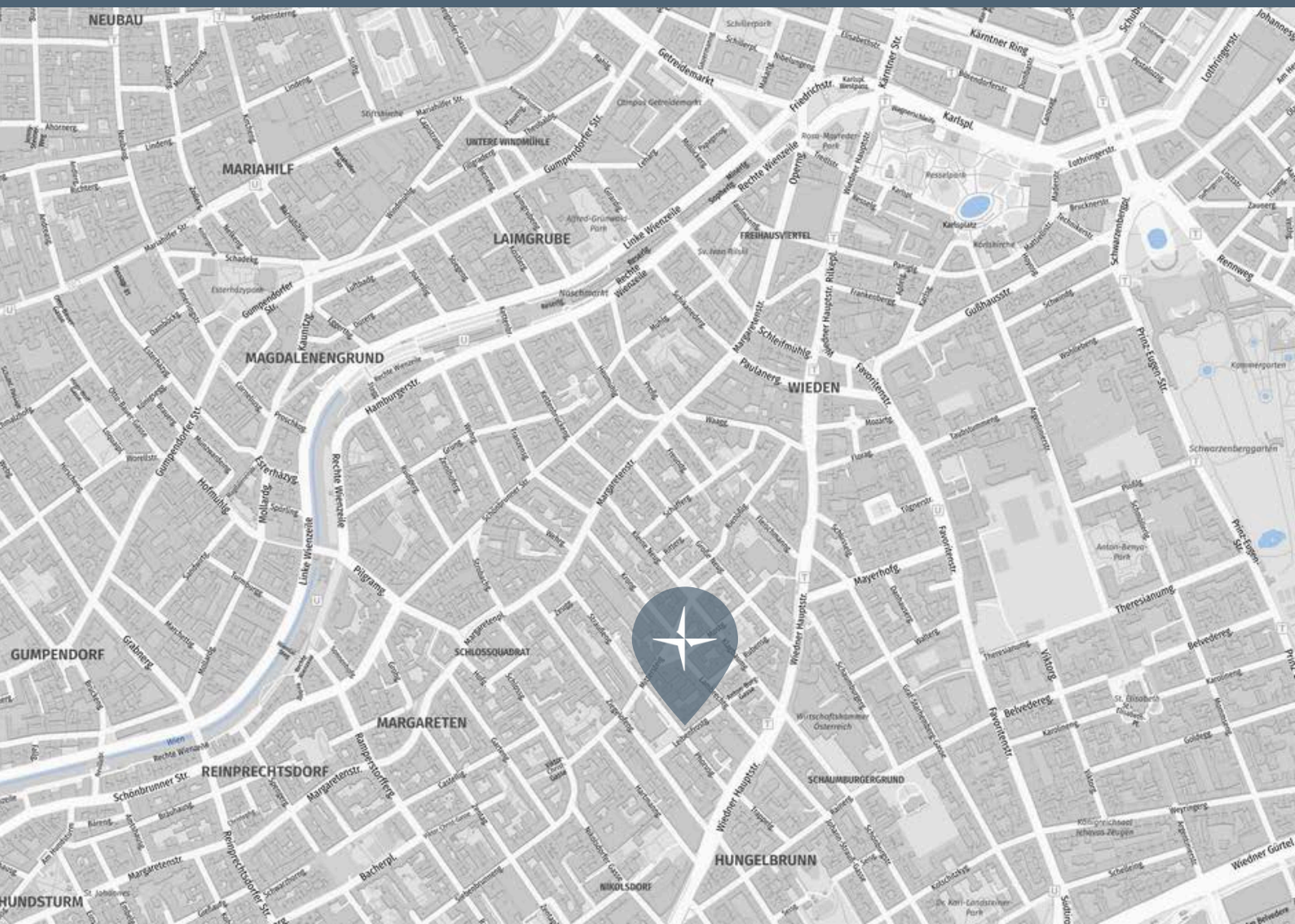


## NAHE DEM HERZ DER STADT

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

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 und U1 in nur 5 Gehminuten erreichbar sind.



# URBANES LEBENSGEFÜHL GENIESSEN



# WOHNUNGSÜBERSICHT

GESCHOSS	TOP	ZIMMER	WOHNFLÄCHE	TERRASSE	ZUSTAND	KAUFPREIS
1. OG	9	2	56,29 m <sup>2</sup>			€ 389.000,-
2. OG	16	3	84,47 m <sup>2</sup>		Erstbezug	€ 725.000,-
3. OG	22	2	49,08 m <sup>2</sup>		Erstbezug	€ 417.000,-
3. OG	24	2	54,40 m <sup>2</sup>		Erstbezug	€ 462.000,-
1. DG	28	2	54,87 m <sup>2</sup>			€ 406.000,-
2. DG	32	2	77,66 m <sup>2</sup>			€ 575.000,-
2. DG	33	2	72,89 m <sup>2</sup>			€ 539.000,-
2. DG	34	4	131,52 m <sup>2</sup>	20,60 m <sup>2</sup>		RESERVIERT

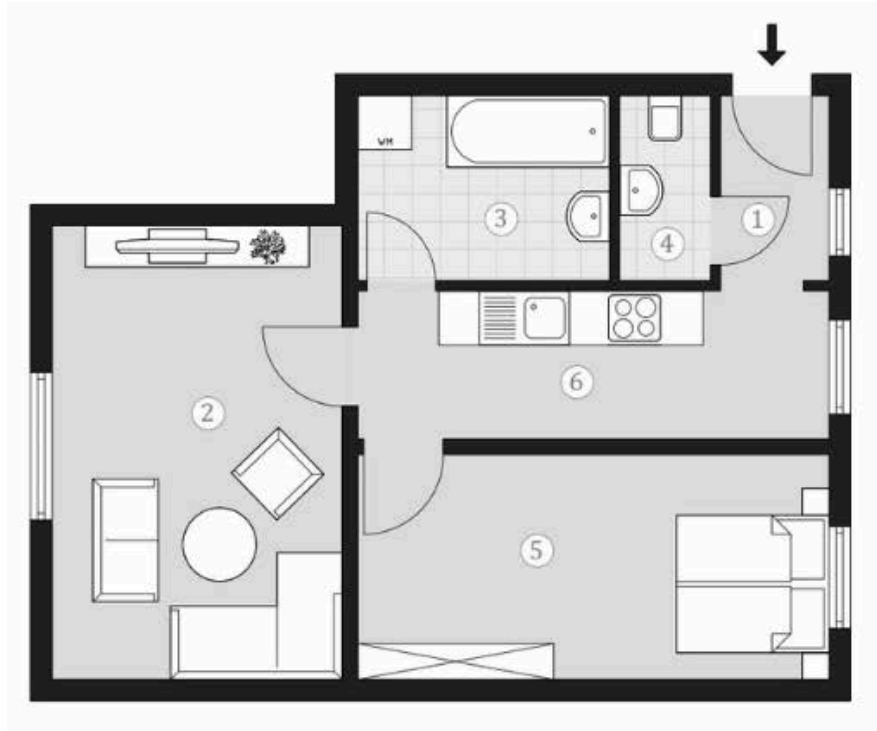


# TOP 9

1. Obergeschoss

2 Zimmer

56,29 m<sup>2</sup>

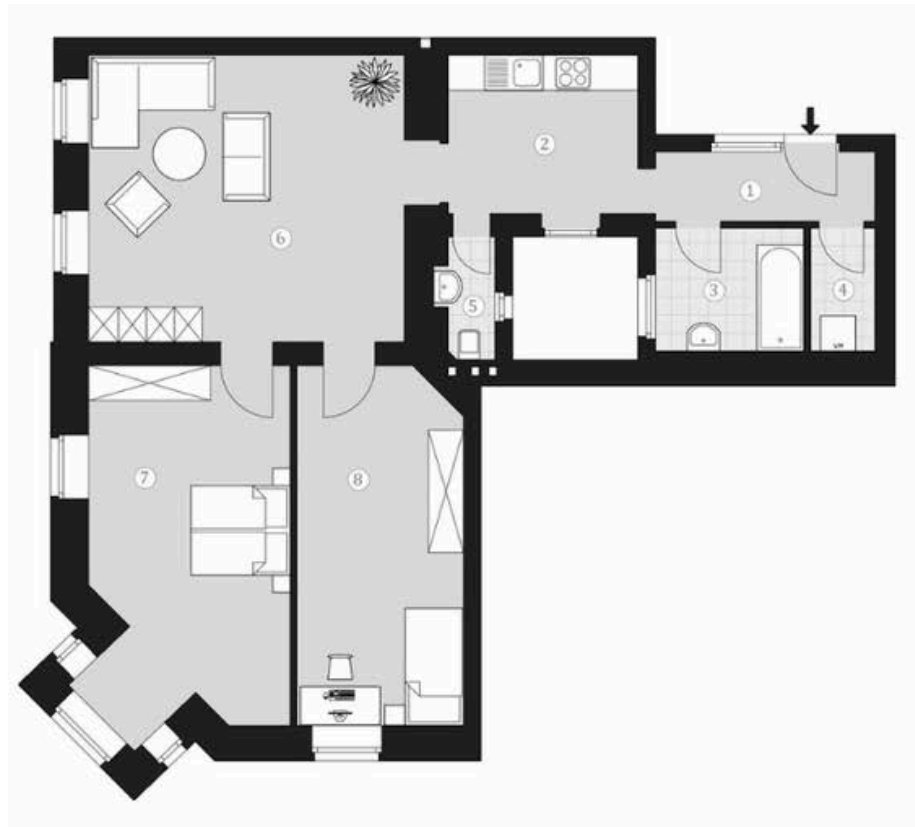


# TOP 16

2. Obergeschoss

3 Zimmer

84,47 m<sup>2</sup>



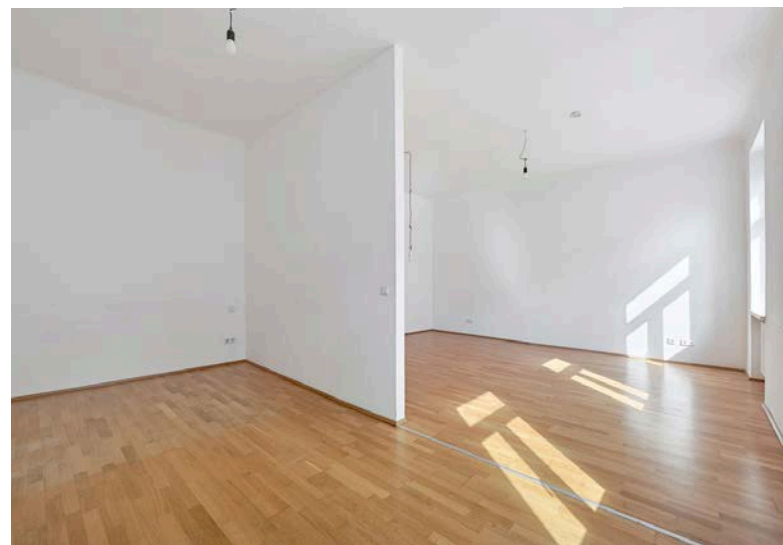
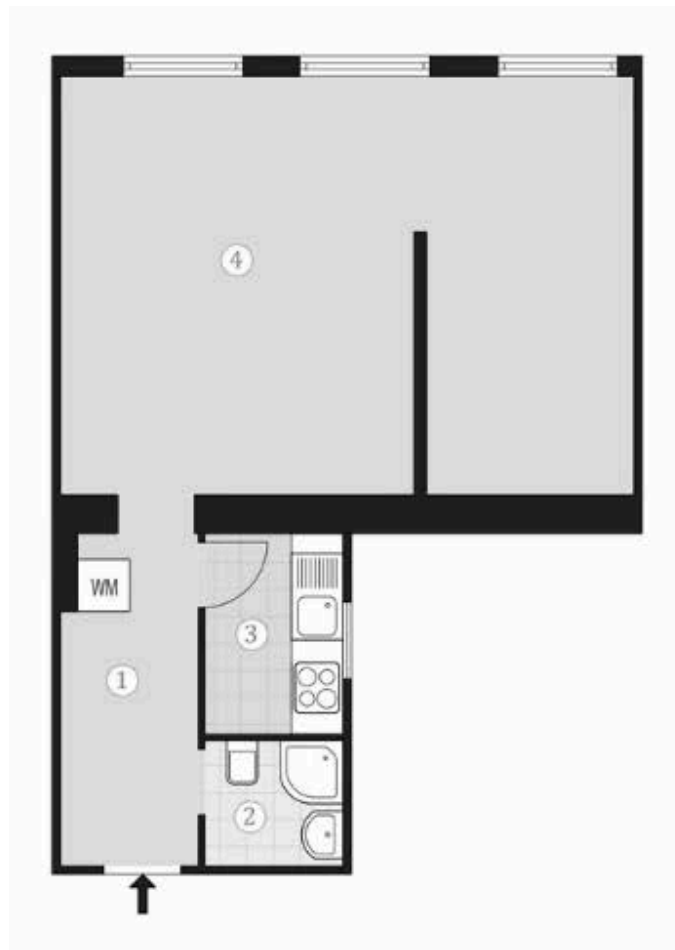


# TOP 22

3. Obergeschoss

2 Zimmer

84,47 m<sup>2</sup>

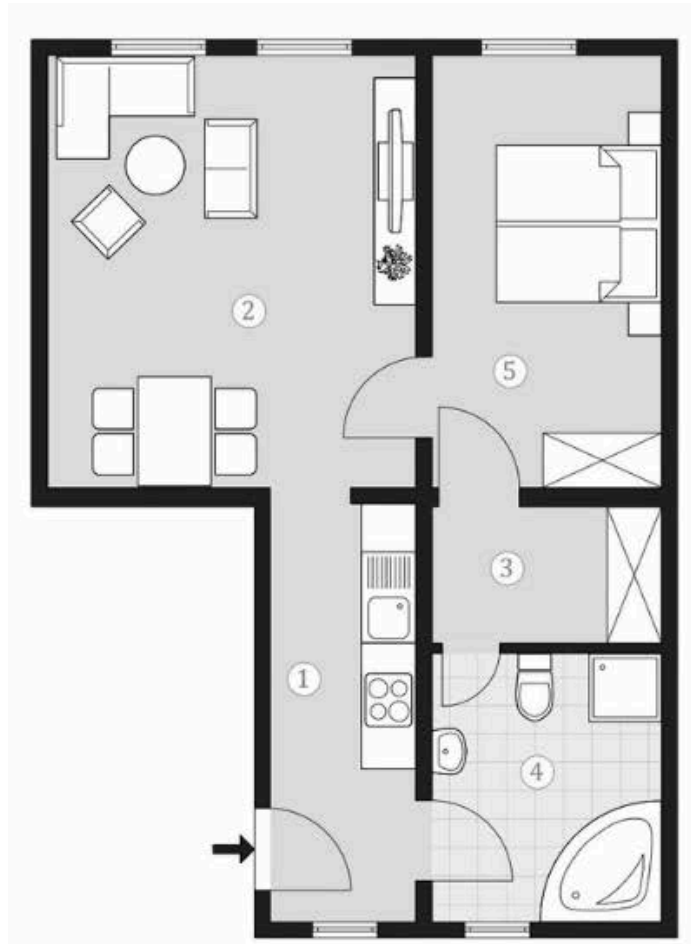


# TOP 24

3. Obergeschoss

2 Zimmer

54,40 m<sup>2</sup>

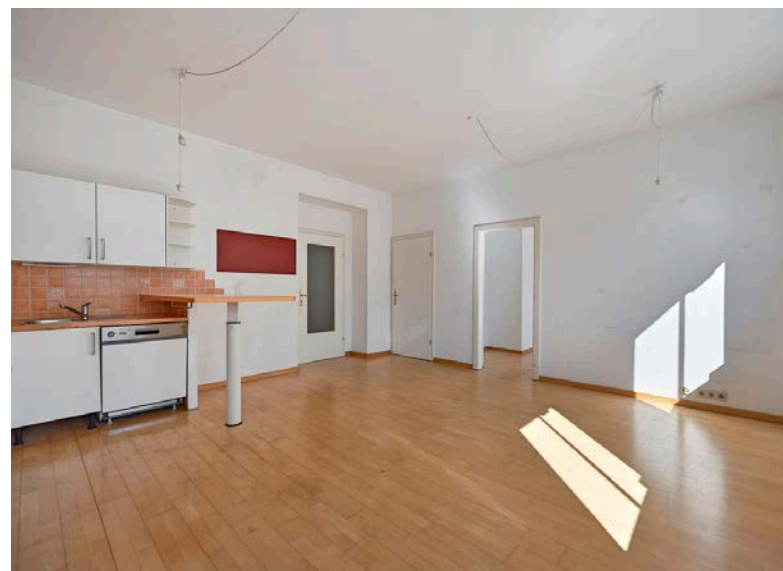
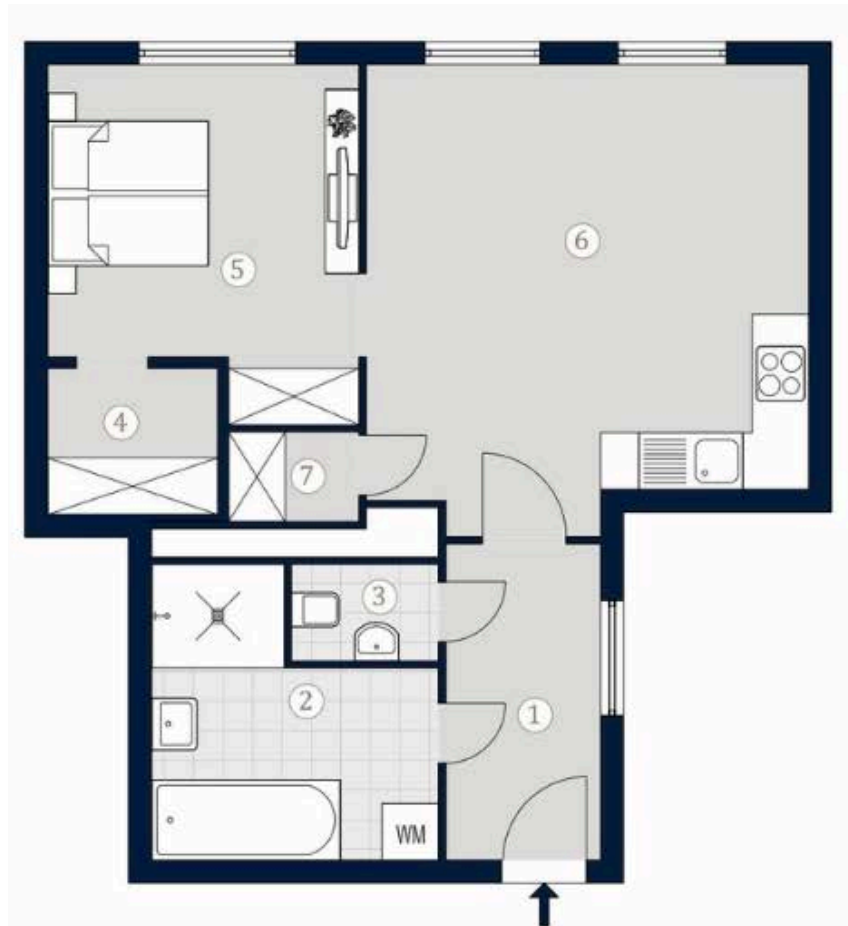


# TOP 28

1. Dachgeschoss

2 Zimmer

54,87 m<sup>2</sup>

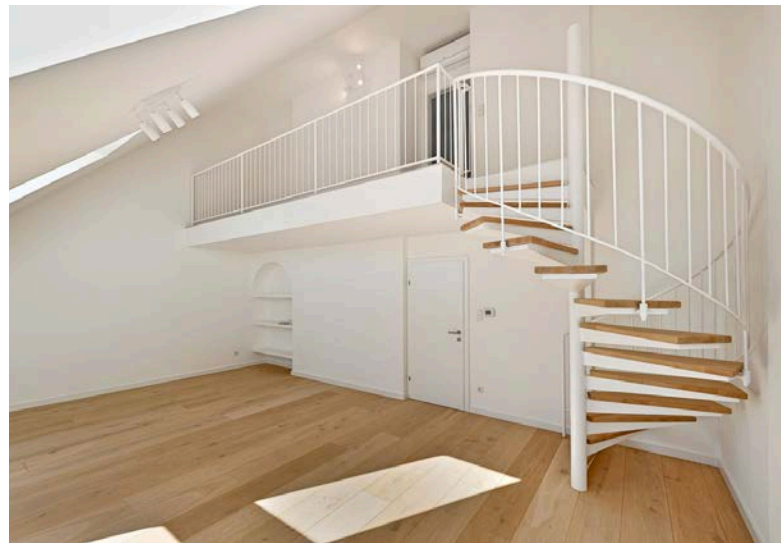
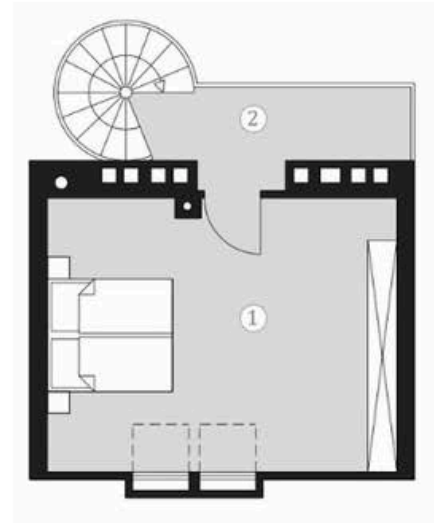
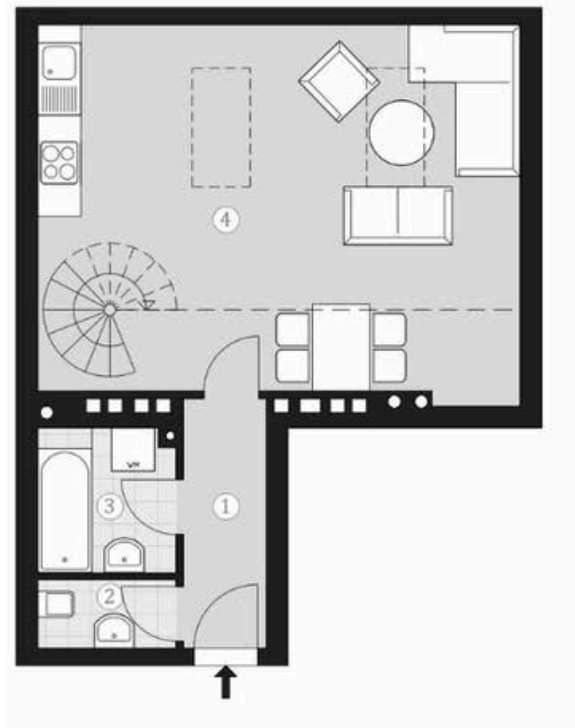


# TOP 32

2. Dachgeschoss

2 Zimmer

77,66 m<sup>2</sup>

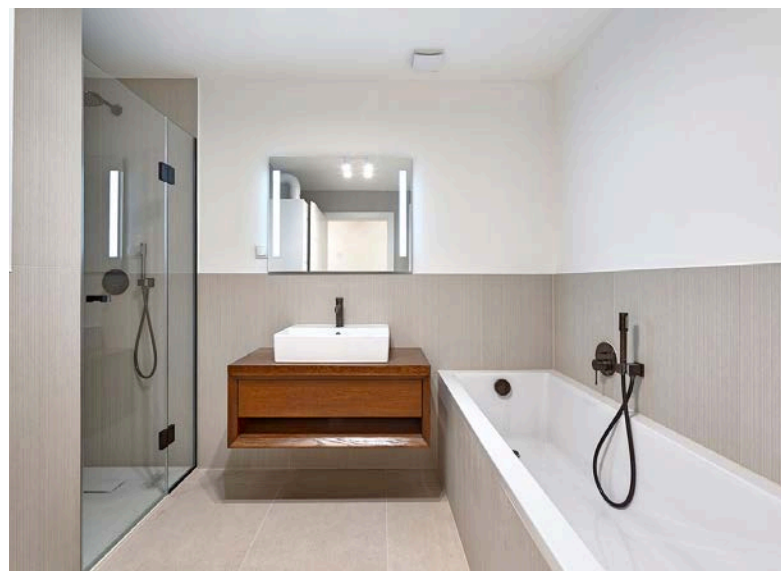
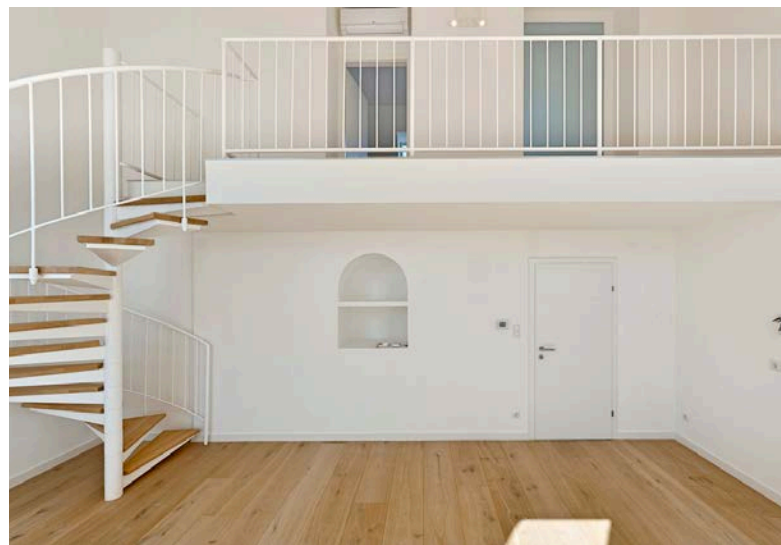
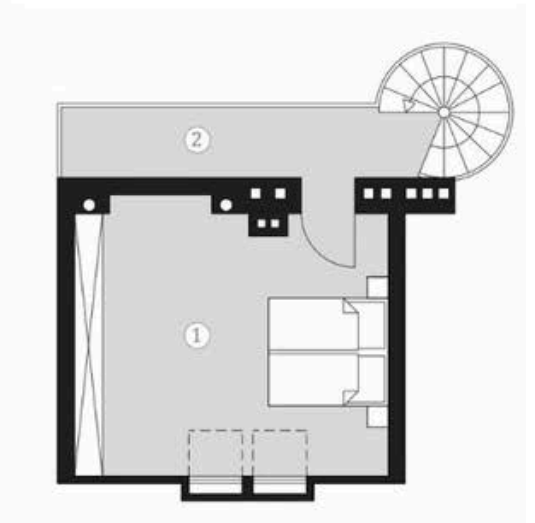
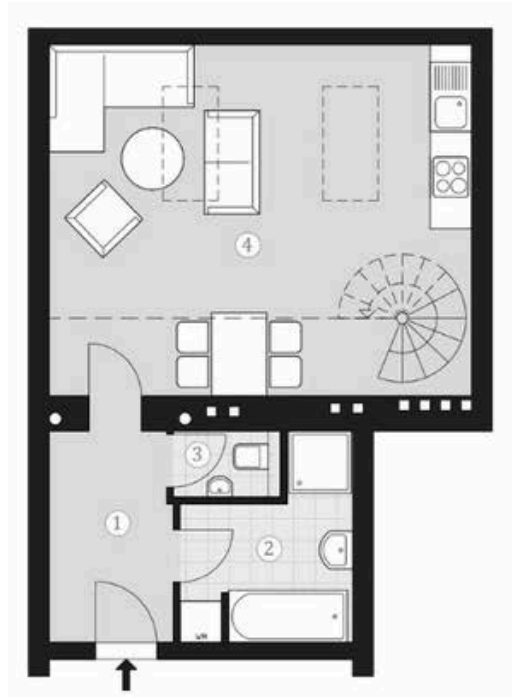


# TOP 33

2. Dachgeschoss

2 Zimmer

72,89 m<sup>2</sup>





WINEGG Makler GmbH

T: +43 1 315 72 80

E: [office@winegg-makler.at](mailto:office@winegg-makler.at)  
[winegg.at](http://winegg.at)

Provisionshinweis: Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Verkäuferin stehen.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Makler GmbH. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Stand: Oktober 2024



WINDGG  
MAKLER