



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 133861

erstellt am : 09.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße: Leibnfrostgasse

1040 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Claudia Claudia

Tel: +43 664 2122877

sailer@ticon.cc

Wohnfläche: 45.92m<sup>2</sup>

### **Toplage!! Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung.**



#### **4. LEIBEFROSTGASSE**

Klassisch, sanierte Altbauwohnung in Innenhoflage - nahe Rubenspark/Wiedner Hauptstraße/Innenstadt

Diese liebevoll sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung im 4. Bezirk ist die perfekte Gelegenheit für ein urbanes Wohnen. Die Wohnung befindet sich im Hoftrakt - gelegen im 3. Stock (kein Lift). Ideal für Singles, Paare oder Pendler!

Topausstattung:

Ausgestattet mit massiven Eicheparkettböden (Fischgrät), komfortablem Bad/Wc, neue Gasheizung (Vaillant), Kastenstockfenster mit Originalbeschlägen, Alt-Wiener Zementfliesen (Bad) und Kassetten-Innentüren.

Die Lage könnte nicht besser sein! Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn Linie 1, 62 (3 Gehminuten) in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie schnell und unkompliziert alle wichtigen Ziele in Wien und darüber hinaus.

Das Umfeld der Wohnung bietet eine Fülle an Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben erleichtern. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in der Nähe, sodass Sie jederzeit auf eine umfassende medizinische Versorgung zugreifen können. Für Familien ist die Nähe zu Schulen, Kindergärten

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

Arzt &lt;250m Apotheke &lt;250m Klinik &lt;750m Krankenhaus &lt;500m Kinder &lt;500m Schulen  
Schule &lt;250m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;500m Höhere Schule  
&lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei &lt;250m Einkaufszentrum  
&lt;250m Sonstige Geldautomat &lt;250m Bank &lt;250m Post &lt;250m Polizei  
&lt;750m Verkehr Bus &lt;250m U-Bahn &lt;750m Straßenbahn &lt;250m Bahnhof  
&lt;750m Autobahnanschluss &lt;3.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 45.92m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 142.8m<sup>2</sup>

fgeewert: 3.28m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299000€

Nebenkosten: 95€

## Kontaktinformationen

Vorname: Claudia

Nachname: Claudia

Tel.: +43 664 2122877

E-Mail: sailer@ticon.cc