

**The Legacy: Stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit 39m<sup>2</sup>  
Freifläche - Erstbezug!**



**Objektnummer: 18658**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße 144
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	6,57 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	646.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Karoline Szczepankiewicz

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55  
H +43 660 55 84 214  
F +43 1 607 55 80

**3SI** IMMO  
GROUP

JETZT  
WOHNUNG MIT  
GRATIS KÜCHE  
ENTDECKEN!

# Ihre Traumwohnung mit gratis Küche!\*

Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche.

**3SI** MAKLER | [www.3si.at/kuechenaktion](http://www.3si.at/kuechenaktion)







3SI MAKLER







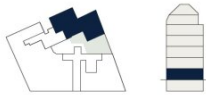
Landstraßer Hauptstraße 144  
1030 Wien

Top 22 · Stiege 2 · Erdgeschoß

**Nutzfläche** 79,85 m<sup>2</sup>  
**Terrasse** 32,42 m<sup>2</sup>  
**Garten** 6,57 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	10,96 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	33,38 m <sup>2</sup>
3	Zimmer 1	17,73 m <sup>2</sup>
4	Zimmer 2	10,68 m <sup>2</sup>
5	Bad	4,34 m <sup>2</sup>
6	WC	1,70 m <sup>2</sup>
7	AR	1,06 m <sup>2</sup>

## Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:100 0 5



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2024



## Objektbeschreibung

### Für dieses Objekt gilt die 3SI Küchenaktion\*

Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche

\*Bedingungen und Informationen: [www.3si.at/kuechenaktion](http://www.3si.at/kuechenaktion)

### Zukunft berührt Geschichte

- 26 exklusive Eigentumswohnungen
- davon 4 traumhafte Dachgeschoßwohnungen
- 1 exklusives Penthouse mit 3 Terrassen
- 1 bis 4 Zimmer mit 32 bis 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Attraktive Balkone, Terrassen und Gärten
- Revitalisierter Stilaltbau mit moderner Technik und historischem Ambiente
- Nachhaltige Hauszentralheizung mittels Fernwärmeanschluss und Wohnungsstationen
- Ausgezeichnete Infrastruktur

Mit der stilvollen Revitalisierung des Altbaus werden wertvolle Ressourcen geschont, CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert und Bodenversiegelungen verhindert. Nachhaltiges Wohnen steht im Vordergrund, indem vorhandene Materialien weiter genutzt und der ökologische Fußabdruck minimiert werden. Entdecken Sie ein Jahrhundertjuwel, das durch seine spektakuläre Neuinterpretation für die nächsten Generationen im neuen Glanz erstrahlt!

## Residences

Eine einmalige Kombination von Eleganz und Komfort im Herzen des dritten Bezirks.

- 21 Residenzen im Regelgeschoß
- historisches Ambiente
- 1 bis 3 Zimmer
- ca. 32 bis ca. 85 m<sup>2</sup>
- Raumhöhen von bis zu 3,7 Metern
- Fischgrätparkett in Eiche
- Fußbodenheizung
- Hohe Decken mit stilvolle Deckenstuck & Vertäfelungen
- Balkon oder Eigengarten
- Feinste handwerkliche Qualität mit zeitgenössischer Eleganz
- HWB REF, RK: 83,5 KWH/m<sup>2</sup>A

Dank der nachhaltigen Sanierung und dem Anschluss an das Fernwärmenetz konnte der Energiewert der Immobilie von 149 kWh/m<sup>2</sup> auf hervorragende 83,5 KWH/m<sup>2</sup>A gesenkt werden. Dadurch genießen die Bewohner nicht nur den Charme eines stilvollen Altbaus, sondern profitieren auch von einer erheblichen Energieeffizienz und niedrigeren Betriebskosten.

## Top 22 - Stiege 2 - Erdgeschoß

Diese wunderschön sanierte 3-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 39 m<sup>2</sup> Freifläche und besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Wohnküche mit Terrassenausgang
- 1. Schlafzimmer
- 2. Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Terrasse + Garten

## Umgebung

Ein kurzer Spaziergang führt Sie zur Landstraßer Hauptstraße, die mit ihrer Vielfalt an Geschäften und historischer Architektur beeindruckt. Der Rochusmarkt steht als Sinnbild für Wiener Tradition. Entdecken Sie regionale Delikatessen, als auch "In-Lokale", wie das El Gaucho oder das Rochus. Im Herzen Wiens gelegen, steht "THE MALL" als moderne Shoppingoase für eine vielseitige Markenauswahl und schmackhafte Restaurants. Zur Entspannung laden sowohl der Stadtpark, der grüne Prater und der Botanische Garten ein.

- The Mall & Wien Mitte - ca. 9 Minuten

- Rochusmarkt - ca. 6 Minuten
- Stadtpark - ca. 10 Minuten
- Stephansplatz - ca. 15 Minuten
- Sankt Marx - ca. 10 Minuten
- Botanischer Garten - ca. 13 Minuten
- Hauptbahnhof - ca. 18 Minuten

## **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 BGBl. 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. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den öffentlichen Notar Dr. Norbert Nowak, Dr. Karl Lueger Platz 5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises 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 <425m

Apotheke <175m

Klinik <250m

Krankenhaus <200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <50m

Universität <725m

Höhere Schule <675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <600m

### **Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <325m

Post <500m

Polizei <400m

### **Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <425m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap