

## Einzigartige Wohnatmosphäre: Stilvolle Revitalisierung in bester Lage



**Objektnummer: 75347**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 91,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	664.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

T +43-1-512 76 90-422  
H +43 664 88160139











Landstraßer Hauptstraße 144  
1030 Wien

Top 15 · Stiege 1 · 2. Obergeschoß

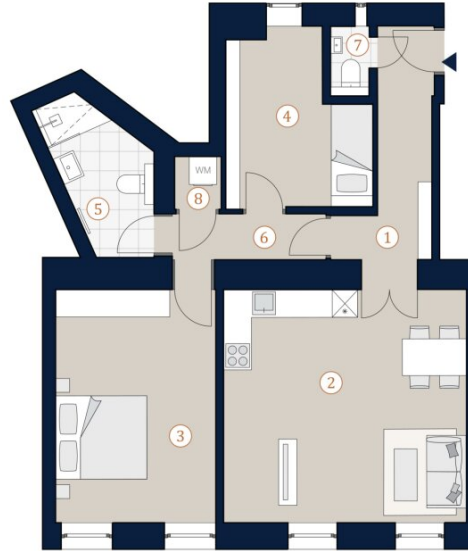
**Nutzfläche** 73,73 m<sup>2</sup>

1	Vorraum 1	7,10 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	26,91 m <sup>2</sup>
3	Zimmer 1	17,74 m <sup>2</sup>
4	Zimmer 2	10,50 m <sup>2</sup>
5	Bad + WC	5,87 m <sup>2</sup>
6	Vorraum 2	3,35 m <sup>2</sup>
7	WC	1,06 m <sup>2</sup>
8	AR	1,17 m <sup>2</sup>

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 | M 1:100



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 2023





## Objektbeschreibung

### **Exklusive Wohnkultur im Herzen Wiens: The Legacy - Wo Geschichte auf Moderne trifft**

Gelegen in der Landstraßer Hauptstraße, verkörpert "The Legacy" als historisches Wiener Eckhaus Kultur, Beständigkeit und Lebensqualität in einzigartiger Weise. Die edlen Eigentumswohnungen sind durch behutsame Restaurierung zu wahren Unikaten geworden, die die Vergangenheit in die Gegenwart tragen. Die stilvolle Revitalisierung des Altbaus schont Ressourcen, reduziert CO<sub>2</sub>-Emissionen und verhindert Bodenversiegelungen, wodurch nachhaltiges Wohnen im Vordergrund steht. Entdecken Sie dieses Jahrhundertjuwel, das durch seine spektakuläre Neuinterpretation im neuen Glanz erstrahlt.

#### **Das Projekt:**

- 26 Eigentumswohnungen
- 1 Luxus-Penthouse mit Pool
- 1 - 4 Zimmer
- 32 - 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkone, Terrassen und Gärten
- Smart-Home-System im Dachgeschoß

#### **Die Ausstattung:**

Im geschichtsträchtigen Eckhaus der Landstraßer Hauptstraße vereint jedes Zuhause das Gefühl der Großzügigkeit mit höchster handwerklicher Qualität. In den Regelgeschoßwohnungen bildet das edle Fischgrätparkett aus Eiche das Fundament für eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre.

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme

- Fenster mit 3-ScheibenIsolierverglasung
- Edle Eichen Parkettböden in den Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Sanitärausstattung namhafter Marken wie Laufen/Grohe

### **Die Lage:**

Die Umgebung bietet mit der Landstraßer Hauptstraße, dem Rochusmarkt und "THE MALL" vielfältige Einkaufs- und Genusserlebnisse. Der Arenbergpark, der Stadtpark sowie der grüne Prater laden zur Entspannung ein und vereinen Natur und städtisches Leben harmonisch.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Bahnhof St. Marx
- U3 Station Kardinal-Nagl-Platz
- Buslinien 74A und 77A
- Straßenbahn 71

3% Kundenprovision!

Fertigstellung: 4. Quartal 2024

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 <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.