

## The Legacy: 4-Zimmer Balkonwohnung in Hofruhelage



**Objektnummer: 19687**  
**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:	81,51 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





Landstraßer Hauptstraße 144  
1030 Wien

Top 34 • Stiege 2 • 2.Obergeschoss

**Wohnfläche** 82,84 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 10,06 m<sup>2</sup>

1	Vorraum 1	2,75 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	30,91 m <sup>2</sup>
3	Zimmer 1	10,88 m <sup>2</sup>
4	WC	1,72 m <sup>2</sup>
5	Vorraum 2	2,29 m <sup>2</sup>
6	Bad	4,52 m <sup>2</sup>
7	Zimmer 2	12,54 m <sup>2</sup>
8	Zimmer 3	15,90 m <sup>2</sup>

## Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



A4 | M 1:100 0 5

# Objektbeschreibung

## 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 34 - Stiege 2 - 2. Obergeschoß**

Zum Verkauf gelangt eine optimal aufgeteilte 4-Zimmer Stilaltbauwohnung im 2.Obergeschoß (zusätzlich zum Mezzanin) mit einer Größe von knapp 82 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 10m<sup>2</sup> Balkon.

Die Wohnung ist nur hofseitig in alle Himmelsrichtungen ausgerichtet und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Bad mit Wanne
- separate Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Balkon

Zusätzlich steht der Wohnung auch noch ein Kellerabteil zur Verfügung.

## **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