

Luxuriöse Altbau-Residenz: Modernes Wohngefühl im historischen Ambiente



Objektnummer: 20000
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:	84,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	806.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54
H +43 660 94 71 461
F +43 1 607 55 80

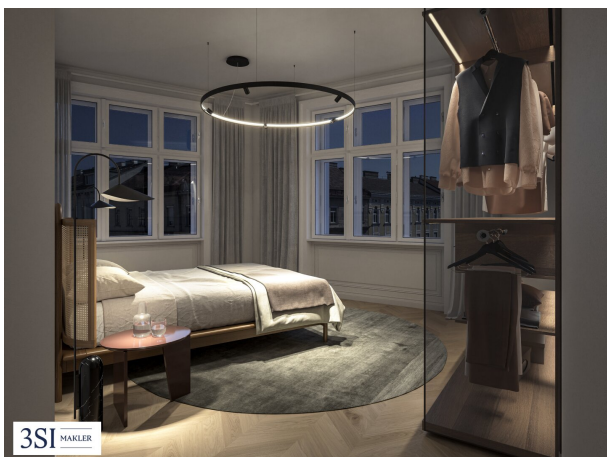
3SI IMMO
GROUP

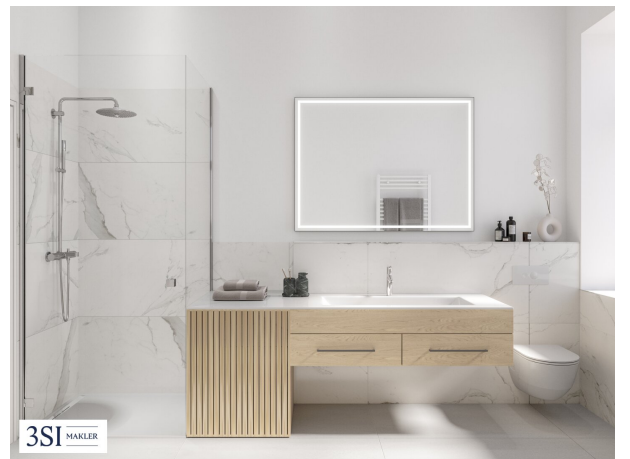
JETZT
WOHNUNG MIT
GRATIS KÜCHE
ENTDECKEN!

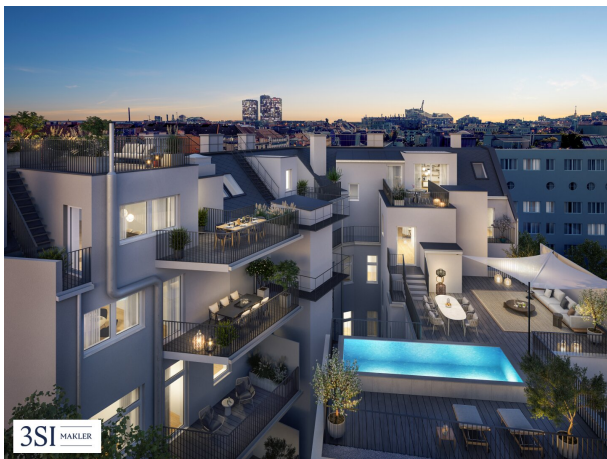
Ihre Traumwohnung mit gratis Küche!*

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

3SI MAKLER | www.3si.at/kuechenaktion











Landstraßer Hauptstraße 144
1030 Wien

Top 17 · Stiege 1 · 2. Obergeschoß

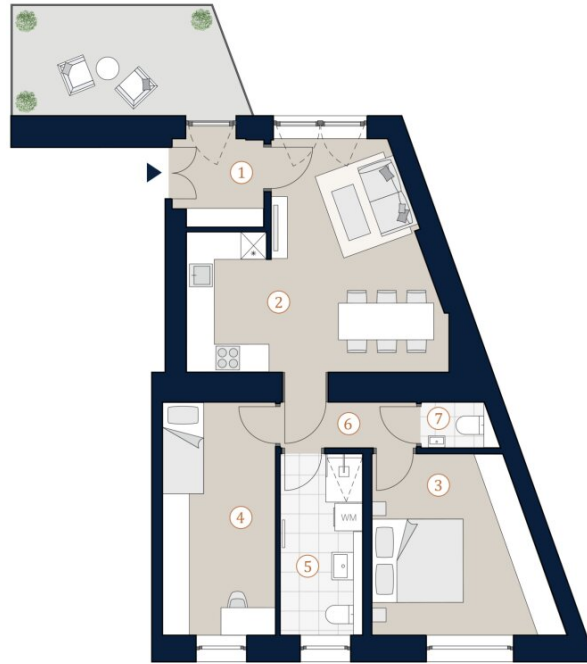
Nutzfläche 63,78 m²
Balkon 11,50 m²

1	Vorraum 1	3,69 m ²
2	Wohnküche	22,61 m ²
3	Zimmer 1	14,08 m ²
4	Zimmer 2	12,54 m ²
5	Bad + WC	6,54 m ²
6	Vorraum 2	2,98 m ²
7	WC	1,36 m ²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.



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: Jänner 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

Zukunft berührt Geschichte

- 26 exklusive Eigentumswohnungen
- davon 4 traumhafte Dachgeschoßwohnungen
- 1 exklusives Penthouse mit 3 Terrassen
- 1 bis 4 Zimmer mit 32 bis 187 m² 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, CO₂-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 m²
- 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/m²A

Dank der nachhaltigen Sanierung und dem Anschluss an das Fernwärmenetz konnte der Energiewert der Immobilie von 149 kWh/m² auf hervorragende 83,5 KWH/m²A gesenkt werden. Dadurch genießen die Bewohner nicht nur den Charme eines stilvollen Altbaus, sondern profitieren auch von einer erheblichen Energieeffizienz und niedrigeren Betriebskosten.

Stiege 1 Top 18

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer Stilaltbauwohnung im 3.Obergeschoß (zusätzliches Mezzanin) mit einer Größe von knapp 85 m².

Die Wohnung ist nach Ost-West ausgerichtet und ihre Aufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- Bad mit Dusche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

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