SONNENTRAUM - BALKONWOHNUNG - 4- ZIMMER ALTBAUWOHNUNG - KLIMAANLAGE - NÄHE ROCHUSMARKT U3

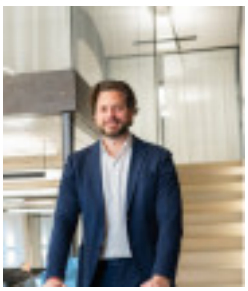
Objektnummer: 4527

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,94 m²
Nutzfläche:	125,89 m²
Gesamtfläche:	125,89 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,44 m²
Heizwärmebedarf:	D 142,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	825.000,00 €
Betriebskosten:	161,36 €
USt.:	19,65 €

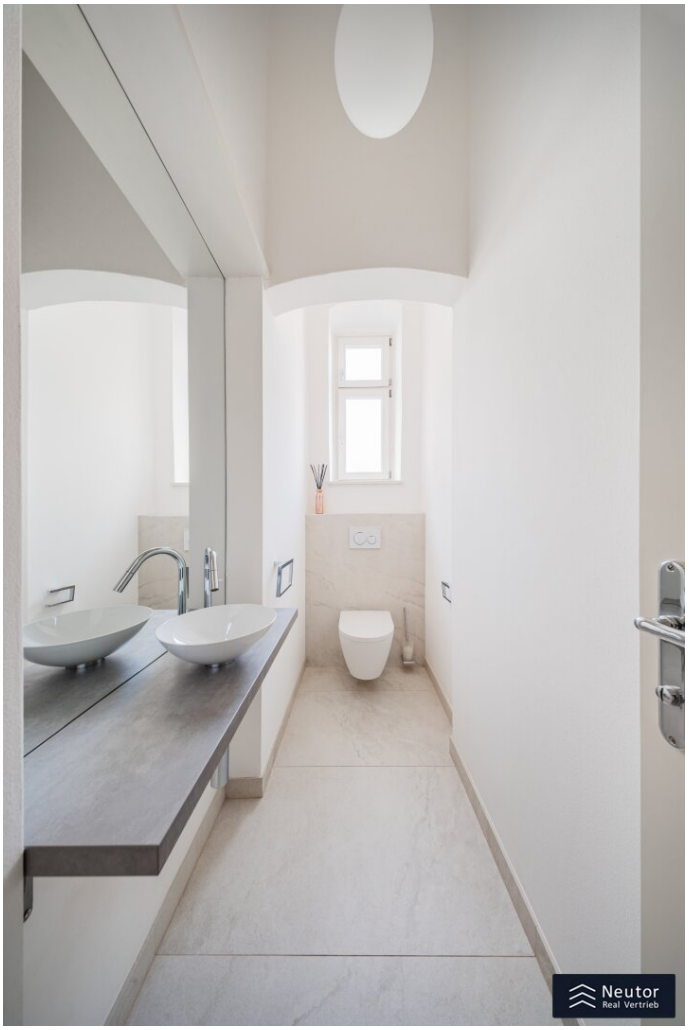
Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

T +4315323730


Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

Neutor
Real Vertrieb

First Class
COPY PRINT
Neutor
Real Vertrieb

ST. MARKUS
APOTHEKE
Neutor
Real Vertrieb

Grundriss Mezzanin

0 1 2 3 4 5 m

Unverbindliche Plankopie. Alle Gegenstände haben symbolischen Charakter und dienen nur der Illustration. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nur teilweise enthalten. Planstand 03.03.2025

Neutor
Real Vertrieb

Objektbeschreibung

Erleben Sie stilvolles Wohnen in einem historischen Altbaujuwel im Herzen der Landstraße, 1030 Wien.

Dieses einzigartige Objekt verbindet den Charme vergangener Zeiten mit modernem 4-Zimmer Wohnkomfort und bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, eine exklusive Altbauwohnung mit Balkon zu erwerben. Mit seiner beeindruckenden Architektur, den hohen Räumen und eleganten modernen Details setzt dieses Altbaujuwel neue Maßstäbe in Sachen Wohnqualität.

Eckdaten:

- Wohnnutzfläche: ca. 125,89 m²
- Balkon: ja
- Zimmer: 4
- Küche: ja, mit Einbauküche
- Badezimmer: 1, mit stilvoller Badewanne und Walk In Dusche und Pissoir
- Waschmaschinenanschluss: ja im Abstellraum
- WC: ja – separat mit elegantem Handwaschbecken
- Stock: 1. Etage
- Klimaanlage: ja
- Heizung: Gas, Etagenheizung

- Fahrradraum: Überdachter Abstellbereich im Innenhof
- Keller:ja
- Lift: ja

Beschreibung:

Dieses prachtvolle Altbaujuwel bietet Ihnen ein Wohngefühl der Extraklasse: Historische Details, elegante Fischgrätparkettböden und große Fenster verleihen der Wohnung ihren unvergleichlichen Charme. Gleichzeitig sorgt die moderne Ausstattung für höchsten Komfort und zeitgemäße Funktionalität.

Der Vorraum heißt Sie mit seiner einladenden Atmosphäre willkommen und führt direkt zum stilvoll gestalteten Gäste-WC mit klassischem Handwaschbecken. Von hier aus gelangen Sie in die offene Wohnküche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Diese fügt sich harmonisch in den lichtdurchfluteten Essbereich ein und verbindet klassische Eleganz mit modernem Design. Die Küche wurde mit einer Glasschiebetüre zum Essbereich versehen, was eine Abtrennung ermöglicht und gleichzeitig für eine angenehme Belichtung sorgt.

Über den Essbereich erreichen Sie die weiteren Räumlichkeiten der Wohnung: Ein praktischer Abstellraum bietet ausreichend Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss, während das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer mit freistehender Badewanne und eleganten Fliesen, sowie Walk In Dusche höchsten Ansprüchen gerecht wird. Den charmanten Balkon welcher im Sommer Gold wert ist erreichen Sie über das Badezimmer. Vom Essbereich aus betreten Sie das liebevoll gestaltete Wohnzimmer, das mit seiner harmonischen Raumaufteilung und einladenden Gemütlichkeit zum Verweilen einlädt. Hier können Sie nach einem langen Tag zur Ruhe kommen, entspannte Stunden mit Ihren Liebsten verbringen oder einfach die behagliche Atmosphäre genießen, die diesen Raum so besonders macht.

Das Hauptschlafzimmer besticht durch seine Großzügigkeit und ebenso die Eingebaute Garderobe bietet viel Stauraum. Es bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Abgerundet wird der durchdacht angelegte Schlafbereich mit einer Klimaanlage, welche auch bei heißen Sommernächten eine kühle Nachtruhe garantiert. Zwei weitere Zimmer, können flexibel genutzt werden – ob als Arbeitszimmer, Ankleidezimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer.

Kaufpreis: € 825.500,-

BK: ca. € 344,72,- inkl. Rep-Rücklage, inkl. USt.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage und Infrastruktur:

Dieses elegante Altbaujuwel befindet sich in der begehrten Landstraße, 1030 Wien – einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die exzellente Lage vereint historische Atmosphäre mit urbanem Lebensgefühl und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der begehrte Rochusmarkt, der eine Vielfalt an Regionalen Köstlichkeiten anbietet, oder auch ein Treffpunkt ist um mit Freunden ein Gläschen zu genießen. Die belebte Landstraßer Hauptstraße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe und lädt zum Flanieren und Verweilen ein.

Dank der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind Sie optimal vernetzt:

- U-Bahn: Die U3-Station „Rochusgasse“ oder Kardinal Nagel Platz ist fußläufig erreichbar und bringt Sie in wenigen Minuten zum Stephansplatz oder zum Westbahnhof.

- Straßenbahn und Bus: Mehrere Straßenbahn- und Buslinien garantieren eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt sowie an andere Stadtteile.

Für den täglichen Bedarf bietet das nahegelegene Einkaufszentrum „Galleria“ eine Vielfalt an Geschäften, Supermärkten und Dienstleistern. Kultur- und Musikliebhaber profitieren von der Nähe zur Konzerthalle Wiener Konzerthaus und zum Wiener Musikverein, die ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm bieten.

Hinweis:

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap