The Legacy: Ein Zuhause mit Geschichte in einem Grätzel mit Zukunft!

Objektnummer: 18649

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:	73,76 m²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	635.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

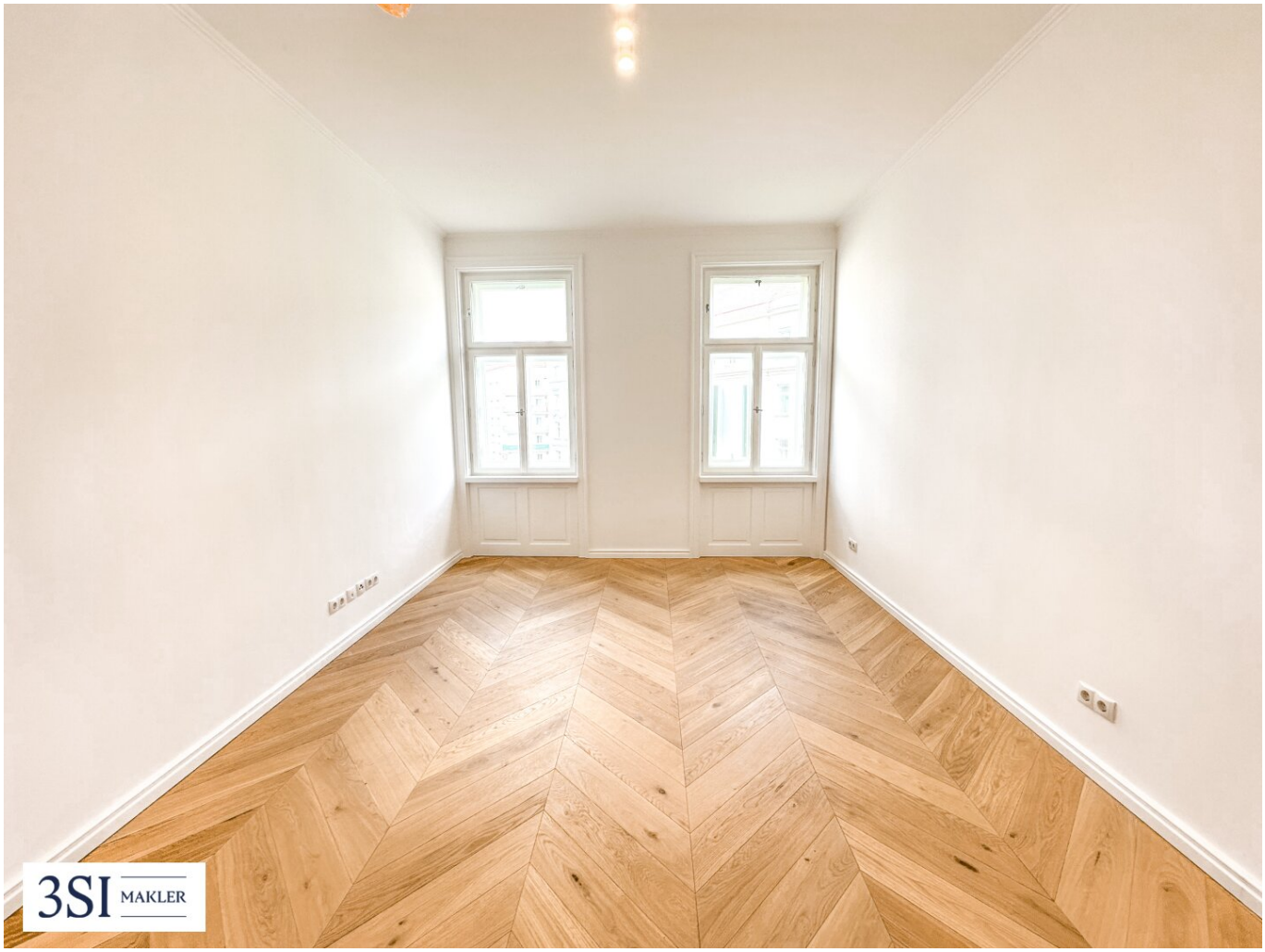
Ihr Ansprechpartner

Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59
H +43 660 64 00 663
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER
© ZOOMVP.AT/Mobilitätsagentur Wien

3SI MAKLER
© ZOOMVP.AT/Mobilitätsagentur Wien

3SI MAKLER

3SI MAKLER
© ZOOMVP.AT/Mobilitätsagentur Wien

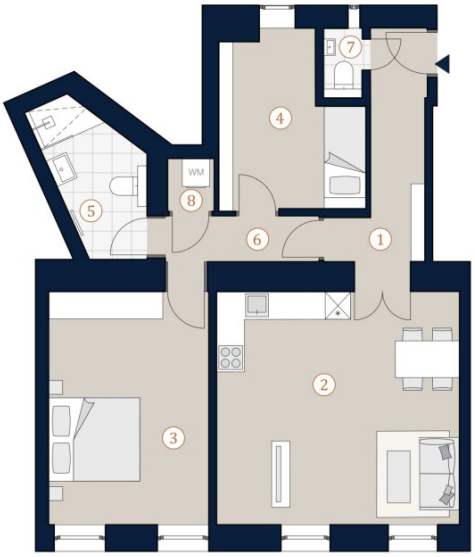
BAUTRÄGER
CÄSAR® 2024
DER IMMOBILIENPREIS
3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

Landstraßer Hauptstraße 144
1030 Wien

Top 15 · Stiege 1 · 2. Obergeschoß

Nutzfläche		**73,76 m²**
1	Vorraum 1	7,10 m²
2	Wohnküche	26,91 m²
3	Zimmer 1	17,74 m²
4	Zimmer 2	10,50 m²
5	Bad + WC	5,90 m²
6	Vorraum 2	3,35 m²
7	WC	1,06 m²
8	AR	1,17 m²



Übersicht

A4 | M 1:100 0 5

N

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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: Mai 2025

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 m² Wohnfläche
- Attraktive Balkone, Terrassen und Gärten
- Revitalisierter Stilaltbau mit moderner Technik und historischem Ambiente
- Nachhaltige Hauszentralheizung mittels Fernwärmeanschluss und Wohnungsstationen
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Klimafite Umgebung durch neue Radwege, Begegnungszonen und Begrünung

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!

Gleichzeitig gewinnt auch das direkte Umfeld durch die geplante Neugestaltung der Landstraßer Hauptstraße an Lebensqualität – mit mehr Grün, großzügigen Radwegen und Begegnungszonen.

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.

Top 15 - Stiege 1 - 2. Obergeschoß

Diese wunderschön sanierte 3-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 74 m² Wohnfläche und besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnküche
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer mit Dusche und WC

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.

Zukunftsweisend präsentiert sich auch die Neugestaltung der Landstraßer Hauptstraße, die ab 2026 in mehreren Etappen umgesetzt wird. Neue Begegnungszonen, großzügige Radwege,

Sitzgelegenheiten und eine umfassende Begrünung mit 33 neuen Bäumen sollen das Grätzel aufwerten und die Aufenthaltsqualität für Bewohnerinnen und Besucher gleichermaßen steigern.

- 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 BGBI. 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