

## **The Legacy: Wunderschön sanierter 3-Zimmer-Erstbezug mit Balkon**



**Objektnummer: 18647**  
**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:       | 62,56 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:           | 3                              |
| Balkone:          | 1                              |
| Heizwärmebedarf:  | 83,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 588.000,00 €                   |
| Provisionsangabe: |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50  
H +43 699 128 700 88  
F +43 1 607 55 80

Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.\*  
Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!

Bis zu € 25.000,- Ersparnis beim Wohnungskauf!

Suche Wohnraum, der zu mir passt!

\*Bedingungen und Informationen:  
[www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

**3SI**  
— MAKLER —

















Landstraßer Hauptstraße 144  
1030 Wien

Top 14 · Stiege 1 · 1. Obergeschoß

**Nutzfläche** 62,56 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 11,50 m<sup>2</sup>

|   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| 1 | Vorraum 1 | 3,29 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Wohnküche | 22,56 m <sup>2</sup> |
| 3 | Zimmer 1  | 13,62 m <sup>2</sup> |
| 4 | Zimmer 2  | 12,38 m <sup>2</sup> |
| 5 | Bad + WC  | 6,34 m <sup>2</sup>  |
| 6 | Vorraum 2 | 2,97 m <sup>2</sup>  |
| 7 | WC        | 1,40 m <sup>2</sup>  |

#### Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 | M 1:100

0 5



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

## 3SI Eigentums-Aktion

Profitieren Sie jetzt bei diesem Objekt von der 3SI Eigentums-Aktion! Bei Kauf übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbucheintragungs- und Pfandrechtseintragungsgebühr. Alle Informationen: [www.3si.at/eigentums-aktion](http://www.3si.at/eigentums-aktion)

## Zukunft berührt Geschichte

- 26 exklusive Eigentumswohnungen
- davon 4 traumhafte Dachgeschoßwohnungen
- 1 exklusives Penthouse mit 3 Terrassen und eigenen Pool
- 1 bis 4 Zimmer mit 32 bis 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Attraktive Balkone, Terrassen und Gärten
- Revitalisierter Stilaltbau mit moderner Technik
- Vollklimatisierung im Dachgeschoß
- Elektrisch steuerbarer Sonnenschutz im Dachgeschoß
- Smart-Home-System im Dachgeschoß
- Ausgezeichnete Infrastruktur

The Legacy ist ein Refugium für all jene, die das Besondere lieben. Seine repräsentative Architektur und geschichtsträchtige Identität machen den Stilaltbau zu einem außergewöhnlichen Wiener Original.

Das historische Wiener Eckhaus in der Landstraßer Hauptstraße 144 verkörpert Kultur, Beständigkeit und Lebensqualität auf einzigartige Weise. Die exklusiven Eigentumswohnungen sind edle Unikate, die durch behutsame Restaurierung die Vergangenheit in die Gegenwart tragen. Überall finden sich Spuren früherer Epochen: in der Baukunst, den verwendeten Materialien und der Atmosphäre, die sanft auf die Geschichtsträchtigkeit der umgebenden Mauern hinweist. 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!

## **Historie trifft Moderne - Exklusivität auf höchstem Niveau**

Im geschichtsträchtigen Eckhaus der Landstraßer Hauptstraße 144 verbindet jedes Zuhause das Gefühl der Großzügigkeit mit feinsten handwerklicher Qualität. In den Residenzen bildet dabei das edle Fischgrätparkett aus Eiche das Fundament für diese außergewöhnliche Wohnatmosphäre. Unter den hohen, kunstvoll verzierten Decken spürt man die Seele des Hauses, die durch die gekonnte Renovierung bewahrt und in die Jetztzeit gehoben wurde. In den Rooftop Suites von The Legacy wird Luxus neu definiert. Jeder Raum offenbart Exklusivität, angefangen beim edlen Dielenboden, der unter Ihren Füßen sanft von der Fußbodenheizung gewärmt wird bis hin zu Split-Klimaanlagen und Smart-Home-System. Hier, hoch über den Dächern von Wien, verbinden sich Historie und futuristischer Luxus zu einem Wohntraum. Das Penthouse von The Legacy präsentiert sich als der Inbegriff von Luxus und Exklusivität mit 3 Terrassen und privatem Pool. In The Legacy erlebt man Wohnkultur auf höchstem Niveau.

## **Umgebung**

Ein kurzer Spaziergang führt Sie zur Landstraßer Hauptstraße, die mit ihrer Vielfalt an Geschäften und historischer Architektur beeindruckt. Genießen Sie ein Shopping-Erlebnis, das die zeitlose Eleganz Wiens widerspiegelt. Und auch der Rochusmarkt steht als Sinnbild für Wiener Tradition. Entdecken Sie regionale Delikatessen, von frischem Gemüse über hochwertige Fleischprodukte bis zu aromatischen Backwaren, und erleben Sie das echte Wiener Marktgefühl. Im Herzen Wiens gelegen, steht "THE MALL" als moderne Shoppingoase für eine vielseitige Markenauswahl und schmackhafte Restaurants. Entdecken Sie von Mode über Kosmetik bis hin zu Kulinarik alles, was das Herz begehrt. Zur



Entspannung laden sowohl der Stadtpark, der grüne Prater und der Botanische Garten ein. Orte der Erholung, welche Natur und städtisches Leben harmonisch vereinen.

## Residences

Die Residenzen in den 5 Regelgeschoßen von The Legacy sind ein lebendiges Denkmal der harmonischen Verschmelzung von Wiens prachtvoller Geschichte mit zeitgenössischer Eleganz. Im geschichtsträchtigen Eckhaus der Landstraßer Hauptstraße 144 verbindet jedes Zuhause das Gefühl der Großzügigkeit mit feinsten handwerklicher Qualität. Das edle Fischgrätparkett aus Eiche bildet dabei das Fundament für diese außergewöhnliche Wohnatmosphäre. Unter den hohen, kunstvoll verzierten Decken spürt man die Seele des Hauses, die durch die gekonnte Renovierung bewahrt und in die Jetztzeit gehoben wurde. Leben Sie in einem historischen Ambiente, ergänzt durch modernste Annehmlichkeiten, und genießen Sie den Rhythmus der Stadt von Ihrem privaten Balkon oder Garten aus – eine einmalige Kombination von Eleganz und Komfort im Herzen des dritten Bezirks.

- 21 Residenzen im Regelgeschoß
- 1 bis 3 Zimmer
- ca. 32 bis ca. 85 m<sup>2</sup>
- Raumhöhen von bis zu 3,7 Metern
- Fischgrätparkett in Eiche
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Stilvoller Deckenstuck & Vertäfelungen
- Balkon oder Eigengarten
- HWB REF, RK: 83,5 KWH/m<sup>2</sup>A

## **Top 14 - Stiege 1 - 1. Obergeschoß**

Diese wunderschön sanierte 3-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 11,5 m<sup>2</sup> Balkonfläche. Sie besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:

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

Es stehen mehrere Varianten für die Badezimmer-Ausstattung zur Verfügung, welche gegen Aufpreis ausgewählt werden können.

## **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 Auftraggeber 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 <775m

#### **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