

# The Legacy: Wo Geschichte lebt und Zukunft gestaltet wird!



**Objektnummer: 19548**  
**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:	103,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

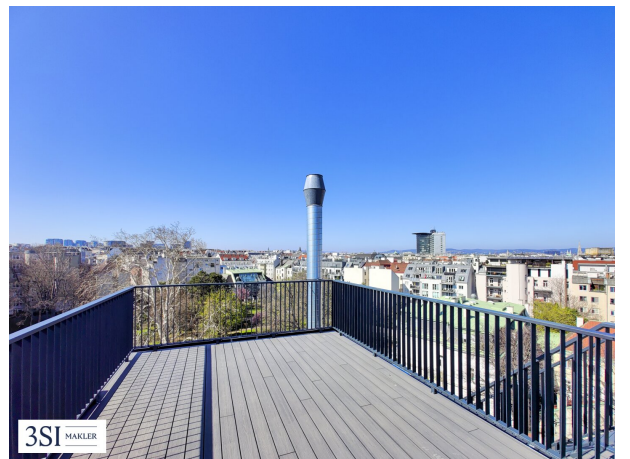
## Ihr Ansprechpartner

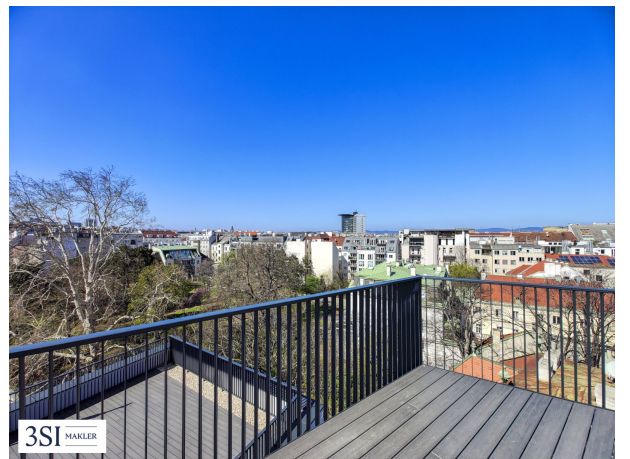


**Georg Mels-Collaredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









Landstraßer Hauptstraße 144  
1030 Wien

Top 41 · Stiege 1 · Dachgeschoß

**Nutzfläche** 103,04 m<sup>2</sup>  
**Terrassen** 4,98 m<sup>2</sup>  
**Dachterrasse** 22,09 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 11,62 m<sup>2</sup>

1	Vorraum 1	5,11 m <sup>2</sup>
2	Zimmer 1	11,50 m <sup>2</sup>
3	Bad 1	3,38 m <sup>2</sup>
4	WC 1	1,20 m <sup>2</sup>
5	AR	1,32 m <sup>2</sup>
6	Wohnküche	38,60 m <sup>2</sup>
7	Zimmer 2	13,05 m <sup>2</sup>
8	Bad + WC 2	10,65 m <sup>2</sup>
9	Zimmer 3	10,09 m <sup>2</sup>
10	Bad 3	6,04 m <sup>2</sup>
11	WC 3	1,10 m <sup>2</sup>
12	Vorraum 2	1,00 m <sup>2</sup>



1. Dachgeschoß

2. Dachgeschoß

Dachterrasse

Übersicht



A3 | 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
- Klimafitte Umgebung durch neue Radwege, Begegnungszonen und Begrünung

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!

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

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **Rooftop-Suites**

In den Rooftop Suites von The Legacy wird Luxus neu definiert. Hier, hoch über den Dächern von Wien, verbinden sich Historie und futuristischer Luxus zu einem Wohntraum.

- 4 Dachgeschoßwohnungen
- 2 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen mit ca. 72 bis 124 m<sup>2</sup>
- Hochwertige Eichendielen
- Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Hocheffiziente Split-Klimaanlagen

- Elektrischer Sonnenschutz
- Bäder mit Markensanitärprodukten und integriertem Radio
- Innovatives Smart Home System inkl. Apple iPad
- Balkone und Terrassen
- PKW-Stellplätze
- HWB REF, RK: 34,4 KWH/M<sup>2</sup>A

## **Top 41 - Stiege 1 - 1.&2.Dachgeschoß**

Dieses atemberaubende Penthouse verfügt über ein Größe von knapp 103 m<sup>2</sup> zuzüglich ca. 17 m<sup>2</sup> Balkon sowie ca. 22 m<sup>2</sup> Dachterrasse und teilt sich wie folgt auf:

### **1.Ebene**

- zentraler Vorraum
- Toilette
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Treppenaufgang zur 2. Ebene

## 2.Ebene

- Wohnküche mit angrenzendem Balkon
- Master-Bedroom mit Bad Suite mit Wanne, Dusche und WC
- Schlafzimmer mit Bad en Suite mit Dusche
- kl. Terrasse mit Aufgang zur Dachterrasse

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.

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 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