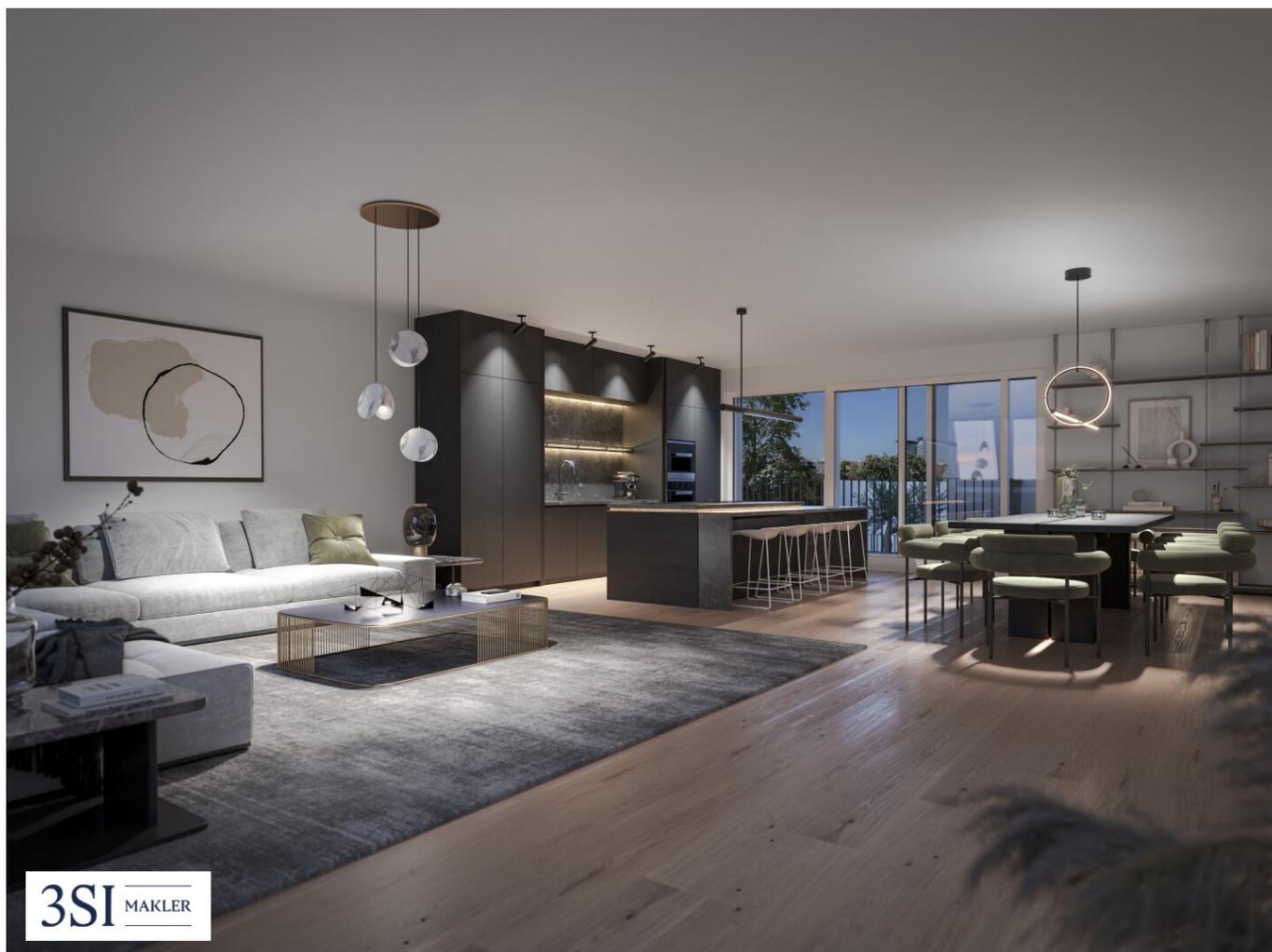


The Legacy: Luxus über den Dächern Wiens mit Parkblick



Objektnummer: 20485
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:	186,68 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	2.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

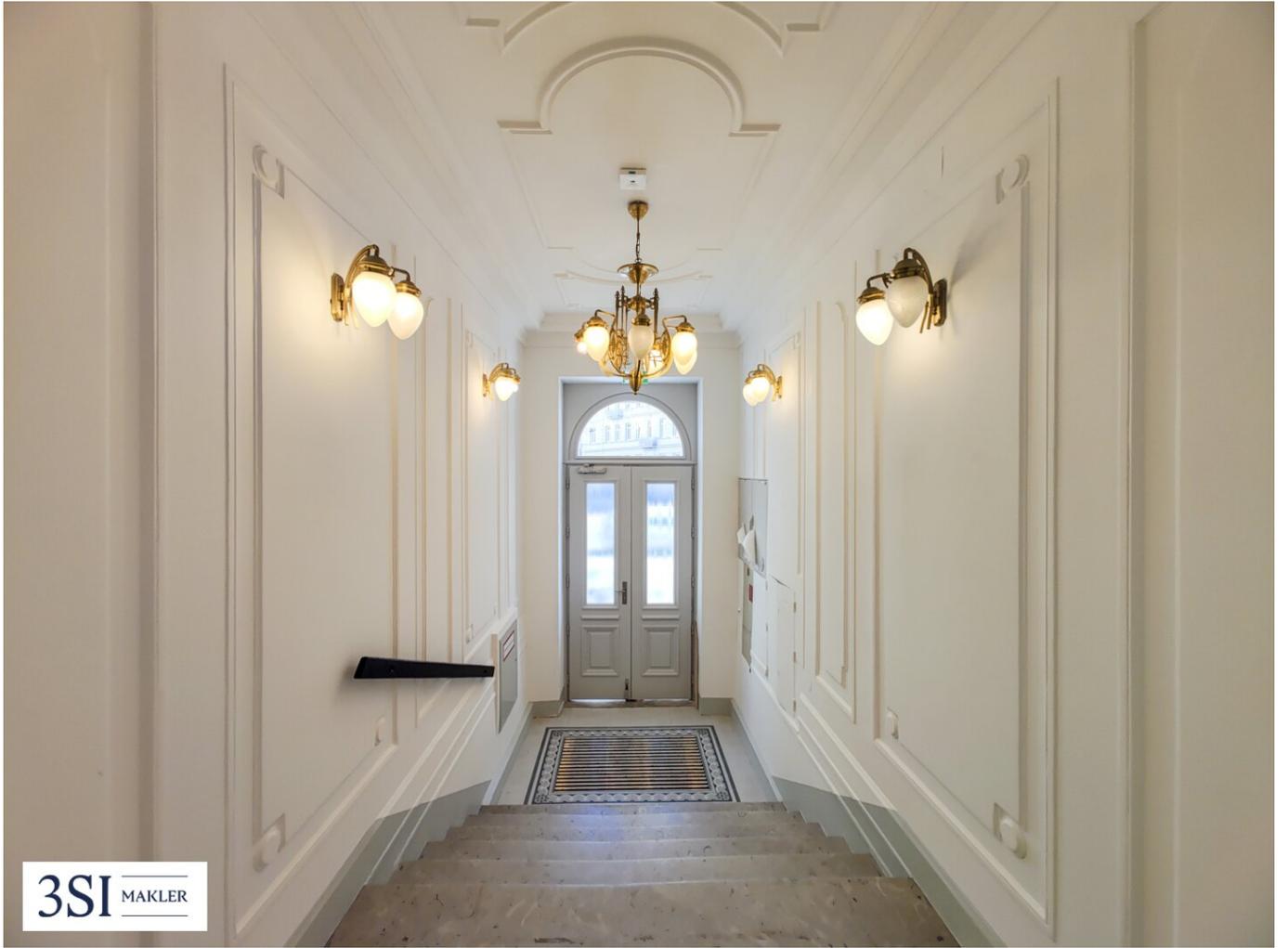
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Francis Broinger

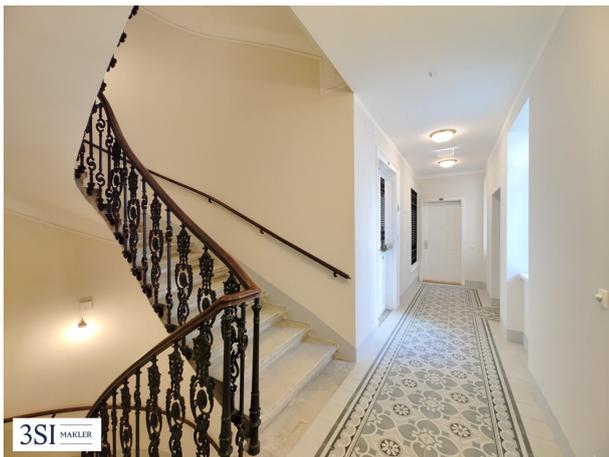
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien











Landstraßer Hauptstraße 144
1030 Wien

Top 44 · Stiege 1 · Dachgeschoß

Nutzfläche 186,68 m²
Terrassen 130,23 m²

1	Vorraum 1	26,57 m ²
2	Wohnküche	61,05 m ²
3	Zimmer 1	21,72 m ²
4	Bad 1	8,82 m ²
5	WC 1	2,14 m ²
6	AR 1	1,07 m ²
7	WC 2	1,46 m ²
8	Vorraum 2	4,47 m ²
9	Zimmer 2	24,98 m ²
10	Bad + WC 2	8,57 m ²
11	Zimmer 3	14,98 m ²
12	Bad + WC 3	7,41 m ²
13	AR 2	3,44 m ²



1. Dachgeschoß

2. Dachgeschoß

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 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.

Penthouse

Über den Dächern von Wien präsentiert sich das Penthouse von The Legacy als der Inbegriff von Luxus und Exklusivität. Mit einer Wohnfläche von 187 m² und vier großzügig gestalteten Räumen setzt es architektonische und stilistische Maßstäbe. In The Legacy erlebt man Wohnkultur auf höchstem Niveau.

- 4 Zimmer mit ca. 187 m² Wohnfläche
- Direkter Aufzug in die Wohnung
- Hochwertige Eichendielen
- Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Master Bedroom mit Ankleide & Bad en Suite
- Hocheffiziente Split-Klimaanlage
- Elektrischer Sonnenschutz
- Bäder mit Markensanitärprodukten und integriertem Radio
- Inovatives Smart-Home-System inkl. Apple iPad
- 3 Terrassen mit traumhaftem Park- und Wienblick
- Whirlpool-Anschluss
- PKW-Stellplätze

- HWB REF, RK: 34,4 KWH/m²A

Die Aufteilung ist wie folgt:

1.Ebene

- geräumiger Vorraum mit direktem Liftzugang
- Gäste-WC
- offen gestaltete Wohnküche mit vorgelagerter Terrasse und Aufgang in die 2.Ebene
- Master-Bedroom mit separatem WC und Bad mit Wanne und Dusche
- Terrasse und Abstellraum

2.Ebene

- Flur
- Abstellraum
- 2 Schlafzimmer mit Bad en Suite
- Terrasse

3.Ebene

- Dachterrasse

Aktuell stehen 3 Stellplätze zu jeweils EUR 45.000,- im Haus 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