Moderne 2-Zimmer-Wohnung in 1030 Wien – Erstbezug, U-Bahn-Nähe, schlüsselfertig!



Objektnummer: 21060

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land: PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Alter:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Landstraßer Hauptstraße 144

Wohnung Österreich 1030 Wien 1900

Erstbezug Altbau 52,11 m²

2 1 1

83,50 kWh / m² * a 459.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53 H +43 676 75 69 471



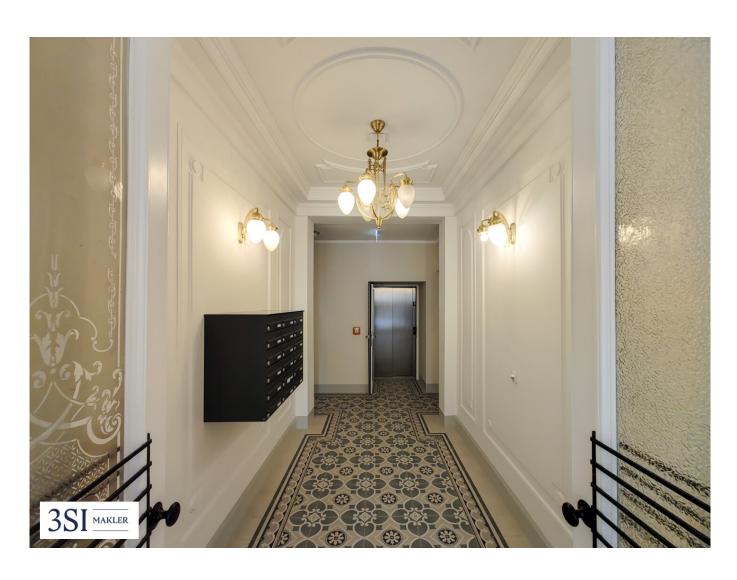






















Landstraßer Hauptstraße 144 1030 Wien

Top 36 · Stiege 2 · 3. Obergeschoß

Nu	tzfläche	52,11 m ²
1	Vorraum	5,40 m ²
2	Wohnzimmer	20,72 m ²
3	Zimmer	14,12 m ²
4	Küche	4,99 m ²
5	Bad + WC	$6,88 \text{ m}^2$

Übersicht





Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



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

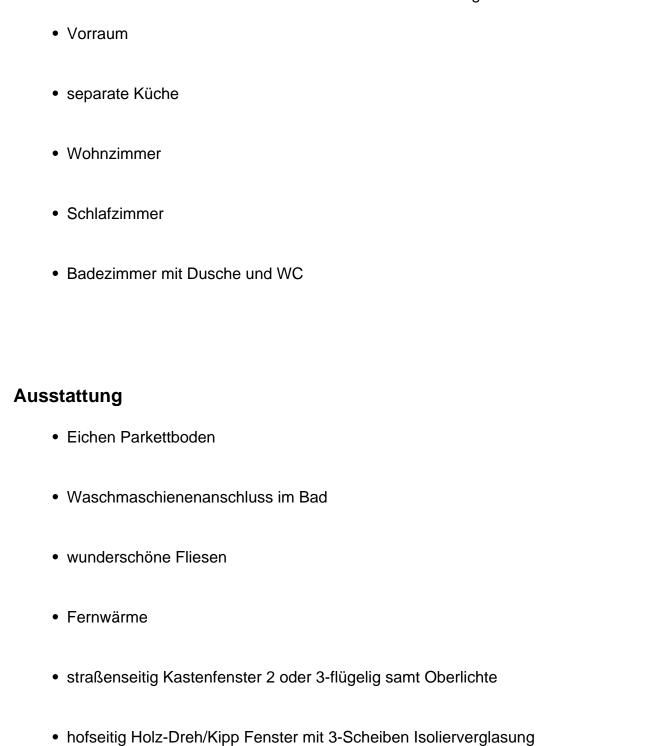
Eine einmalige Kombination von Eleganz und Komfort im Herzen des dritten Bezirks.

- 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 36 - Stiege 2 - 3. Obergeschoß

Diese wunderschön sanierte 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 63 m² Wohnfläche und besticht durch ihren durchdachten Grundriss und teilt sich wie folgt auf:



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