

**++NEU++ Rarität in Wien-Landstraße - Traumhafte 3
Zimmer Altbauwohnung in begehrter City-Lage**



Objektnummer: 5358

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1891
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 45,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	949.000,00 €
Kaufpreis / m²:	9.236,91 €
Betriebskosten:	162,20 €
Heizkosten:	26,98 €
USt.:	18,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

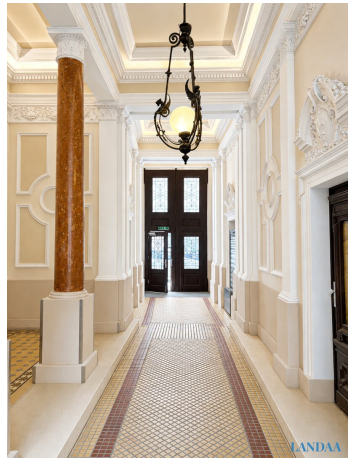
LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B

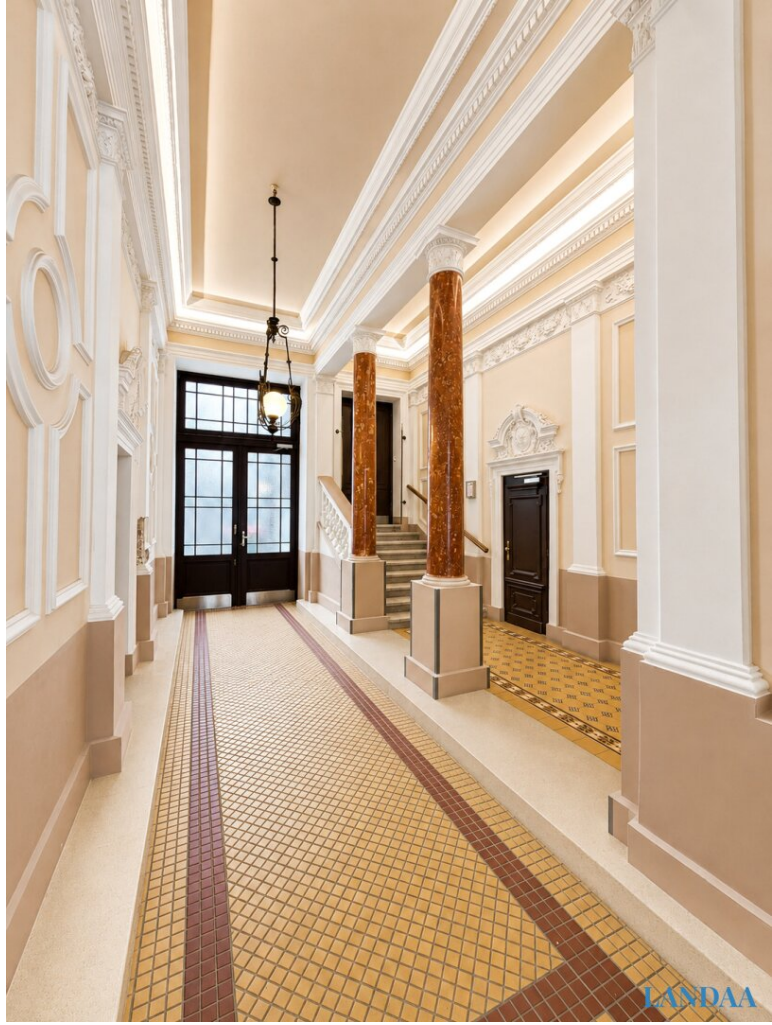


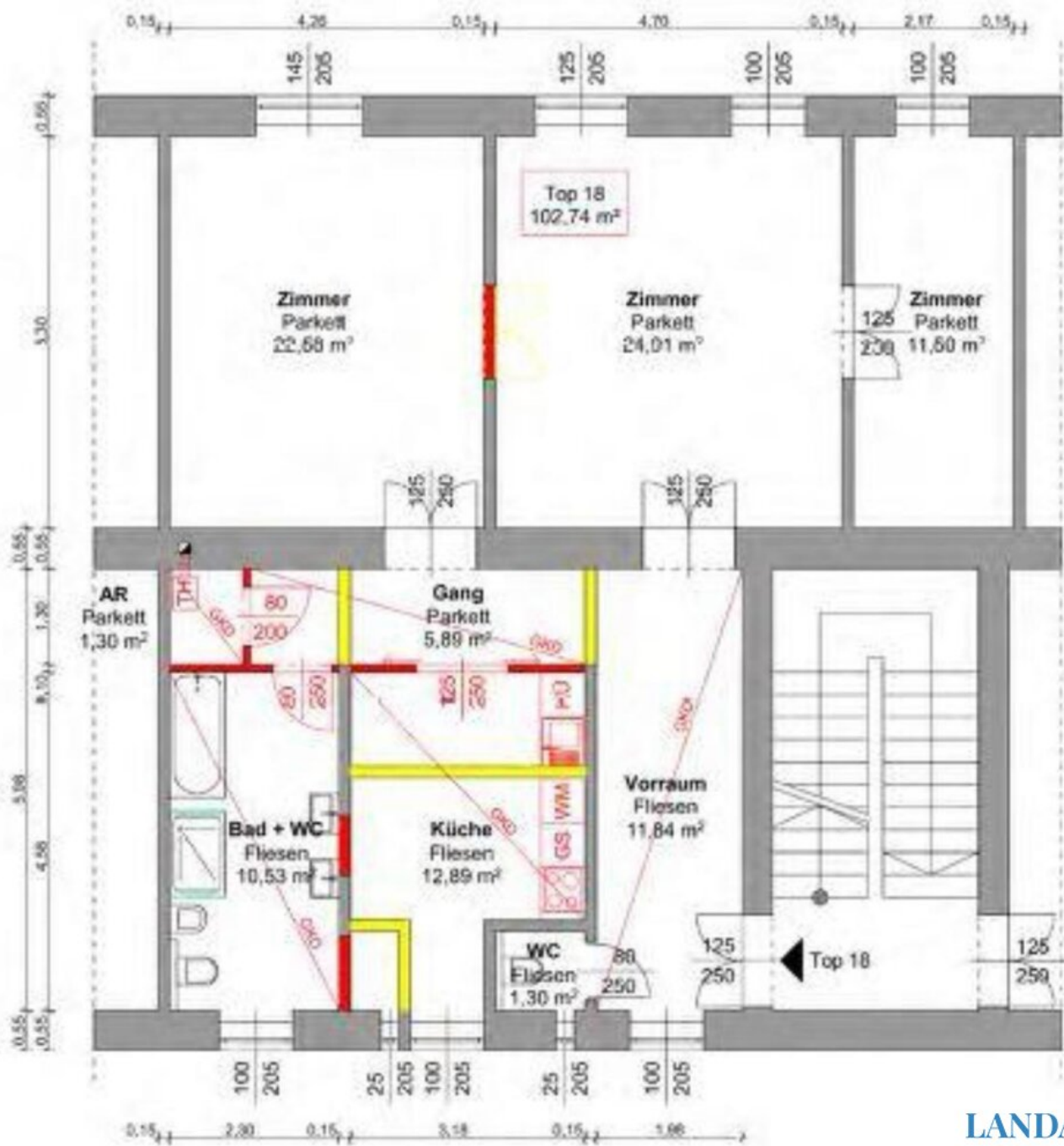












Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 3. Wiener Gemeindebezirks gelangt diese **außergewöhnlich schöne Altbauwohnung** in der Marxergasse zum Verkauf. Die rund 103 m² große Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines repräsentativen Wiener Gründerzeithauses und vereint den unverwechselbaren Charme **klassischer Altbauarchitektur** mit hochwertigem modernem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten der Wohnung beeindruckt der großzügige Vorraum, der den stilvollen Charakter dieser Immobilie unterstreicht und einen einladenden Empfangsbereich schafft. Die **durchdachte Raumaufteilung**, die **beeindruckende Raumhöhe** sowie die großen Fensterflächen sorgen für ein außergewöhnlich **helles und freundliches Wohnambiente**.

Das **Herzstück** der Wohnung bildet **das großzügige Wohnzimmer**, das mit seiner offenen und lichtdurchfluteten Atmosphäre zum Verweilen einlädt. Hier verbinden sich klassische Altbaulemente mit modernem Wohnkomfort zu einem harmonischen Gesamtbild. Die wunderschönen **originalen Altwiener Flügeltüren** verleihen den Räumen einen ganz besonderen Charakter und unterstreichen den historischen Charme dieser einzigartigen Immobilie.

Die **moderne, hochwertig ausgestattete Küche** bietet viel Platz zum Kochen und Genießen. Die elegante Einbauküche fügt sich perfekt in das stilvolle Wohnkonzept ein und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design.

Neben dem großzügigen Wohnbereich verfügt die Wohnung über ein **geräumiges Schlafzimmer** sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet. Die Raumgrößen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ausreichend Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtbewohner.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige **Badezimmer mit Fenster**. **Hochwertige italienische Fliesen**, eine komfortable Badewanne, eine separate Dusche sowie ein WC schaffen eine **luxuriöse Wohlfühlatmosphäre**. Zusätzlich steht ein **separates Gäste-WC sowie Abstellraum** zur Verfügung

Die **Wohnung wurde** vor wenigen Jahren umfassend und mit viel Liebe zum Detail **generalsaniert**. Dabei wurde großer Wert auf Qualität und **hochwertige Materialien** gelegt. Edler Fischgrätparkettboden, elegante italienische Fliesen sowie stilvolle Ausstattungsdetails schaffen ein exklusives Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Die Kombination aus klassischer Altbauarchitektur, großzügigen Raumdimensionen, hochwertiger Sanierung und zentraler Lage macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Wiener Immobilienmarkt.

Highlights der Immobilie

- Repräsentative Altbauwohnung mit ca. 103 m² Wohnfläche
- Beletage-Feeling im 3. Liftstock eines prachtvollen Wiener Gründerzeithauses
- Umfassend und hochwertig generalsaniert
- Traumhafte Raumhöhen und originales Altbauflair
- Eleganter Fischgrätparkett in den Wohnräumen
- Stilvolle Altwiener Flügeltüren
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Moderne Designer-Küche mit hochwertiger Einbauküche
- Großes Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC
- Helle und außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre
- Perfekte Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort
- Exklusive Wohnlage nahe Wien Mitte, Stadtpark und Rochusmarkt
- Hervorragende Infrastruktur und öffentliche Anbindung

Oder noch exklusiver:

Besondere Vorzüge

- ? **Stilvoll sanierter Wiener Altbau mit einzigartigem Wohncharakter**
- ? **Großzügige Raumgestaltung auf rund 103 m² Wohnfläche**
- ? **Edle Materialien und hochwertige Ausstattungsdetails**
- ? **Beeindruckende Raumhöhen und klassische Flügeltüren**
- ? **Sonnendurchflutete Wohnräume mit elegantem Ambiente**
- ? **Luxuriöses Badezimmer mit Tageslicht, Wanne und Dusche**
- ? **Moderne Einbauküche für höchste Ansprüche**
- ? **Ruhige Wohnlage in einem repräsentativen Gründerzeithaus**
- ? **Erstklassige City-Lage im Herzen des 3. Bezirks**
- ? **Ein Zuhause für Liebhaber klassischer Wiener Altbaukultur**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

- Arzt <500m
- Apotheke <500m
- Klinik <1.000m
- Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

- Schule <500m
- Kindergarten <500m
- Universität <500m
- Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap