Exklusives Altbaujuwel in generalsaniertem Wiener Stilaltbau – Elegantes Wohnen in begehrter Lage des 3. Bezirks



Objektnummer: 22496

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:	74,12 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 83,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	595.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53
H +43 676 75 69 471
F +43 1 607 55 80

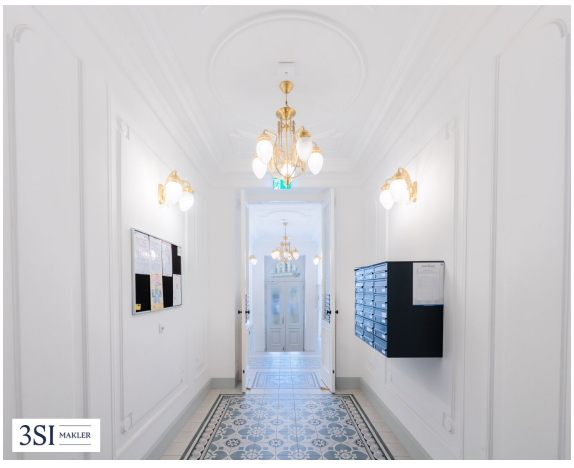













3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

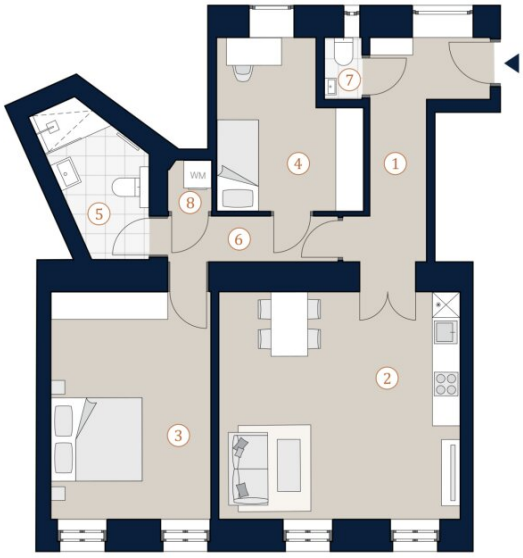
Landstraßer Hauptstraße 144
1030 Wien

Top 10 · Stiege 1 · Mezzanin

Nutzfläche		**74,12 m²**
1	Vorraum 1	8,53 m²
2	Wohnküche	26,10 m²
3	Zimmer 1	17,32 m²
4	Zimmer 2	10,50 m²
5	Bad	5,78 m²
6	Vorraum 2	3,72 m²
7	WC	1,11 m²
8	AR	1,06 m²

Übersicht





A4 | M 1:100 0 5

N

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

In einer der begehrten Wohnlagen des 3. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese außergewöhnlich charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung als gelungene Symbiose aus klassischer Wiener Architektur, zeitloser Eleganz und modernem Wohnkomfort. Eingebettet in einen prachtvollen Stilaltbau, der im Jahr 2024 umfassend und mit viel Liebe zum Detail generalsaniert wurde, bietet diese Immobilie auf rund 74 m² Wohnfläche ein stilvolles Zuhause für Menschen mit gehobenen Ansprüchen an Wohnqualität und Ausstattung.

Bereits beim Betreten der im Mezzanin gelegenen Wohnung wird die harmonische Verbindung aus historischem Altbaucharakter und zeitgemäßer Wohnkultur spürbar. Die durchdachte Raumaufteilung, das geschmackvolle Interieur und die hochwertigen Ausstattungsdetails schaffen ein einladendes Wohnambiente, das gleichermaßen durch Eleganz und Funktionalität überzeugt.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügig gestaltete, lichtdurchflutete Wohnküche, die als zentraler Lebensmittelpunkt zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen einlädt. Die hochwertige DAN-Einbauküche mit modernen Markenelektrogeräten fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein und vereint anspruchsvolles Design mit höchstem Bedienkomfort. Hier entsteht ein Wohnbereich, der sowohl im Alltag als auch bei geselligen Abenden mit Familie und Freunden begeistert.

Zwei angenehm proportionierte Schlafzimmer bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und schaffen ideale Rückzugsorte für Ruhe und Entspannung. Ob als elegantes Hauptschlafzimmer, stilvolles Gästezimmer oder repräsentatives Homeoffice – die Räume lassen sich flexibel an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen.

Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit einer modernen Dusche, hochwertigen Sanitärelementen und einem zusätzlichen WC. Eine weitere, separat begehbare Toilette unterstreicht den hohen Wohnkomfort. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für wertvollen Stauraum und eine optimale Organisation des Alltags. Ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil ergänzt das attraktive Raumangebot.

Im Zuge der umfassenden Generalsanierung im Jahr 2024 wurden sowohl die Wohnung als auch die gesamte Liegenschaft hochwertig modernisiert. Das Ergebnis ist ein Wohnensemble, das den unverwechselbaren Charakter eines klassischen Wiener Stilaltbaus bewahrt und gleichzeitig den Anforderungen zeitgemäßen Wohnens gerecht wird. Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten, nahezu neuwertigen Zustand und wird seit Anfang 2025 bewohnt. Das derzeitige, geschmackvoll aufeinander abgestimmte Mobiliar unterstreicht das elegante Erscheinungsbild. Je nach persönlicher Präferenz besteht die Möglichkeit, die Wohnung möbliert oder unmöbliert zu übernehmen.

Neben ihrer hochwertigen Ausstattung begeistert diese Immobilie insbesondere durch ihre

ausgezeichnete Lage im Herzen des 3. Bezirks. Die nahegelegene Landstraßer Hauptstraße zählt zu den beliebten Einkaufs- und Flaniermeilen Wiens und bietet eine vielfältige Auswahl an exklusiven Geschäften, charmanten Cafés, ausgezeichneten Restaurants sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der traditionsreiche Rochusmarkt mit seinem besonderen Flair und seinen kulinarischen Angeboten lädt ebenso zum Verweilen ein wie das moderne Einkaufszentrum Wien Mitte – The Mall.

Auch Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten: Der idyllische Stadtpark, der weitläufige Wiener Prater sowie der Botanische Garten bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden im Grünen. Gleichzeitig gewährleistet die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung eine rasche und unkomplizierte Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt, des Hauptbahnhofs und zahlreicher weiterer Ziele innerhalb der Stadt.

Diese besondere Immobilie vereint auf eindrucksvolle Weise den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit der Qualität einer umfassenden Modernisierung und den Vorzügen einer erstklassigen urbanen Wohnlage. Die gelungene Raumaufteilung, das elegante Wohnambiente und die hochwertige Ausstattung machen sie zu einer attraktiven Wahl für anspruchsvolle Eigennutzer ebenso wie für Käufer, die eine wertbeständige Immobilie in einer der gefragten Lagen Wiens suchen.

Ein stilvolles Zuhause mit Charakter, Eleganz und besonderer Lebensqualität – eine seltene Gelegenheit, klassisches Wiener Altbauflair in zeitgemäßer Perfektion zu genießen.

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.

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