Erstbezug mit Garten und Terrasse

Objektnummer: 28458

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	79,80 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	6,36 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	575.000,00 €

Provisionsangabe:

20.700,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Danja Dieringer

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 344 95 19

EST NA
IMMOBILIEN

EST NA

EST NA

ESTONA
IMMOBILIEN

ESTONA
IMMOBILIEN

3
4
5
2
6
7
WM
1
ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zeitlose Architektur für modernes Wohnen

Das traditionsreiche Eckhaus in der Landstraßer Hauptstraße 144 steht für Wiener Baukultur, Stabilität und hohe Wohnqualität. Die stilvollen Eigentumswohnungen entstehen als individuelle Einzelstücke, bei denen durch eine sorgfältige Sanierung der historische Charakter bewahrt und zeitgemäß interpretiert wird. Im Zuge der Revitalisierung wird die bestehende Bausubstanz weitergenutzt und zusätzliche Bodenversiegelung durch einen Neubau auf unbebauter Fläche vermieden. Der Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Strukturen sind ein zentrales Element dieses Wohnkonzepts.

Zusätzlich profitiert auch das Umfeld von der geplanten Umgestaltung der Landstraßer Hauptstraße. Mehr Grünflächen, breite Radwege und neue Begegnungszonen schaffen künftig ein deutlich höheres Maß an Lebensqualität.

Residences

Eine besondere Verbindung aus stilvoller Eleganz und zeitgemäßem Wohnkomfort im 3. Wiener Bezirk.

- 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

Durch die Sanierung und den Anschluss an das Fernwärmenetz konnte der ursprüngliche Energiekennwert von 149 kWh/m²a deutlich auf 83,5 kWh/m²a gesenkt werden. Bewohner genießen damit nicht nur den Charme eines klassischen Altbaus, sondern auch einen gegenüber dem ursprünglichen Energiekennwert deutlich reduzierten Heizwärmebedarf.

Rooftop-Suites

In den Rooftop Suites verschmelzen historische Substanz und moderner Luxus zu einem außergewöhnlichen Wohnkonzept mit beeindruckender Aussicht.

- 4 Dachgeschoßwohnungen
- 2 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen mit ca. 72 bis 124 m²
- Hochwertige Eichendielen
- Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- 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/M²A

Penthouse

Das Penthouse bildet den architektonischen Höhepunkt des Projekts. Auf rund 187 m² Wohnfläche eröffnet sich ein exklusives Refugium mit spektakulärem Ausblick über Wien.

- 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
- 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
- PKW-Stellplätze
- HWB REF, RK: 34,4 KWH/m²A

Umgebung

Die Landstraßer Hauptstraße ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine abwechslungsreiche Mischung aus Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und historischer Architektur. Der nahegelegene Rochusmarkt verkörpert Wiener Lebensart und lädt mit regionalen Spezialitäten sowie beliebten Lokalen wie El Gaucho oder Das Rochus zum Verweilen ein. Mit THE MALL Wien Mitte befindet sich zudem eine moderne Shoppingdestination mit vielfältigem Angebot in unmittelbarer Nähe. Für Erholung sorgen der Stadtpark, der grüne Prater sowie der Botanische Garten.

Ein weiteres Highlight ist die geplante Neugestaltung der Landstraßer Hauptstraße ab 2026. In mehreren Bauabschnitten entstehen neue Aufenthaltsbereiche, großzügige Radwege, Sitzmöglichkeiten und eine umfassende Begrünung mit 33 zusätzlichen Bäumen – für ein noch lebenswerteres Grätzel.

- 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

Raumaufteilung:

- Vorraum

- Wohnküche mit Zugang zum Garten und Terrasse

- 2 Schlafzimmer mit Platz für einen Schrank

- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- Toilette mit Handwaschbecken

Kosten:

Kaufpreis: € 575.000,-

Provision: € 20.700,00 inkl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Danja Dieringer** unter **dieringer@estina.at** oder mobil unter **0676 344 95 19.**