# Luxuriöse Altbau-Residenz: Modernes Wohngefühl im historischen Ambiente

**Objektnummer: 20175**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

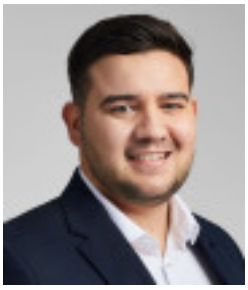
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Landstraßer Hauptstraße 144 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 84,82 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 806.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54
H +43 660 94 71 461
F +43 1 607 55 80

3SI MAKLER

3SI MAKLER
© ZOOMVP.AT/Mobilitätsagentur Wien

BAUTRÄGER
CÄSAR® 2024
DER IMMOBILIENPREIS
3SI MAKLER

WEIDNER
74A Stubentor
20
Zone
3SI MAKLER
© ZOOMVP.AT/Mobilitätsagentur Wien

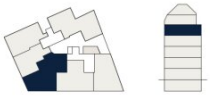
3SI IMMO GROUP

Landstraßer Hauptstraße 144
1030 Wien

Top 18 · Stiege 1 · 3. Obergeschoß

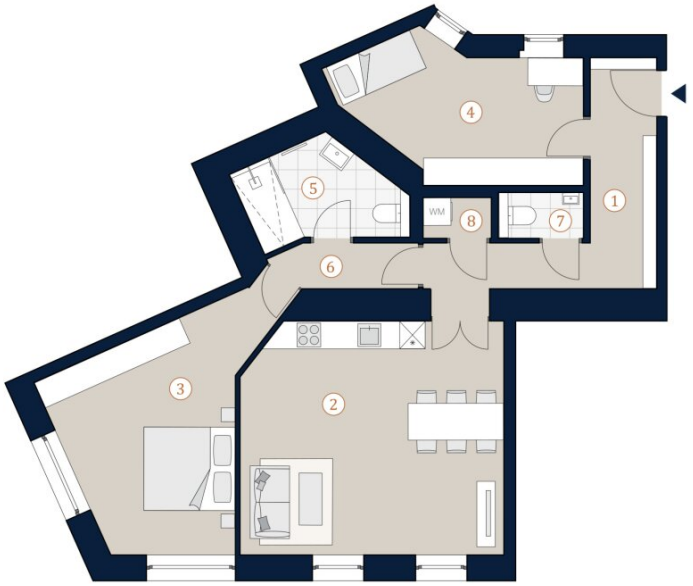
| | | |
|---|---|---|
| **Nutzfläche** | | **84,82 m²** |
| 1 | Vorraum 1 | 10,95 m² |
| 2 | Wohnküche | 28,77 m² |
| 3 | Zimmer 1 | 18,75 m² |
| 4 | Zimmer 2 | 14,06 m² |
| 5 | Bad + WC | 6,38 m² |
| 6 | Vorraum 2 | 2,94 m² |
| 7 | WC | 1,64 m² |
| 8 | AR | 1,33 m² |

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER




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: Mai 2025

# 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.

## Stiege 1 Top 18

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer Stilaltbauwohnung im 3.Obergeschoß (zusätzliches Mezzanin) mit einer Größe von knapp 85 m².

Die Wohnung ist nach Ost-West ausgerichtet und ihre Aufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- Bad mit Dusche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

## 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