

**Stilvoll Wohnen im Herzen von Wien - Generalsanierte 3  
Zimmer Wohnung - The Mall Wien Mitte und Stadtpark in  
wenigen Gehminuten erreichbar**



**Objektnummer: 20197**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 200,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Gesamtmiete	2.349,96 €
Kaltmiete (netto)	1.963,04 €
Kaltmiete	2.136,33 €
Betriebskosten:	173,29 €
USt.:	213,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

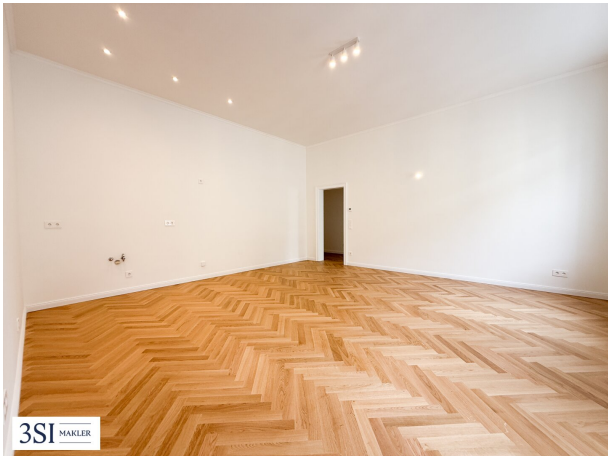
3SI Makler GmbH



3SI MAKLER



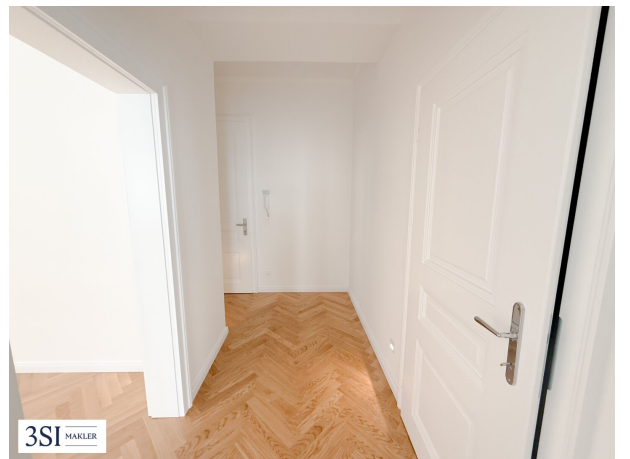
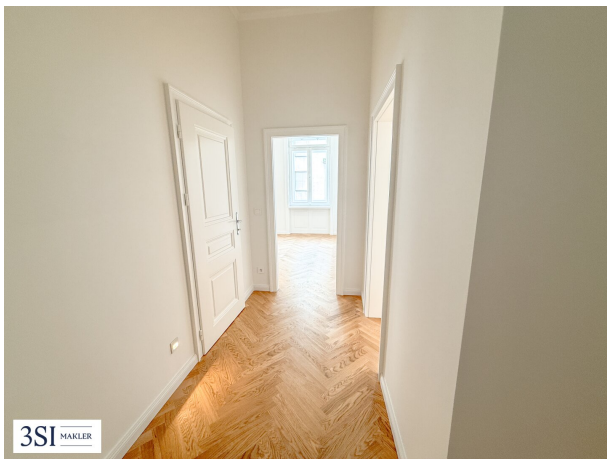
3SI MAKLER



3SI MAKLER











Landstraßer Hauptstraße 7

1030 Wien  
Top 19A • 3.OG

Wohnfläche 94,20 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Vorraum
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Wohnküche
- 6 Zimmer
- 7 Zimmer
- 8 SR
- 9 Bad
- 10 AR.



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

### Perfekte Lage – Urbanes Leben mit bester Anbindung

Diese stilvolle Altbauwohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage, nur wenige Gehminuten von **Wien Mitte The Mall**, dem **Donaukanal** sowie dem **Stadtzentrum** entfernt. Die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, darunter die **U3, U4** sowie diverse **Zug- und Schnellbahnverbindungen**, macht diese Immobilie zu einer idealen Wohnadresse für Stadtliebhaber.

### Erstklassige Infrastruktur & Freizeitmöglichkeiten

Die Nähe zu **Wien Mitte**, dem **Stadtpark** und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sorgt für eine **perfekte Nahversorgung** und lässt keine Wünsche offen. Supermärkte, Schulen, Ärzte sowie diverse Freizeit- und Erholungsgebiete sind bequem zu Fuß erreichbar.

Dank der exzellenten Verkehrsanbindung gelangen Sie innerhalb weniger Minuten in die Wiener Innenstadt oder auch schnell zum Flughafen. Mit dieser Lage genießen Sie sowohl die Vorteile der pulsierenden Metropole als auch eine ruhige Wohnatmosphäre.

### Die Wohnung – Ein charmantes Wohnjuwel

Diese bezaubernde **3-Zimmer-Altbauwohnung** bietet eine perfekte **Ruheoase** im Herzen der Stadt mit einem herrlichen Ausblick. Die durchdachte **Raumaufteilung** und die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume machen die Wohnung sowohl für **Singles, Paare als auch Wohngemeinschaften** attraktiv.

Die hohen Decken und der klassische Altbaucharme verleihen dem Wohnraum eine **einzigartige Atmosphäre** – sei es zum Entspannen oder für produktive Homeoffice-Stunden. Trotz der zentralen Lage bleibt der Trubel der Stadt vor der Haustür – im Inneren genießen Sie Ruhe und Geborgenheit.

**Raumaufteilung (ca. 94,20 m<sup>2</sup>):**



- Vorraum
- Separate Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer
- **Bad en suite** mit Dusche
- Wohnküche (die Küche wird vom Verkäufer eingebaut)
- Zwei weitere Zimmer
- Zweites **Bad en suite** mit Dusche & WC
- Schrankraum

## Ihr neues Zuhause – Ein Wohntraum in Wien

Diese exklusive Immobilie vereint **Komfort, Eleganz und eine erstklassige Lage** – ein Zuhause, das keine Wohnwünsche offenlässt. Überzeugen Sie sich selbst und erleben Sie diese einzigartige Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung!

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Juwel präsentieren zu dürfen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <25m

Apotheke <50m

Klinik <500m

Krankenhaus <100m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <75m

Universität <325m

Höhere Schule <925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <175m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <300m

Polizei <175m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <50m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <50m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap