

# The Legacy: Luxus über den Dächern Wiens mit Parkblick



**Objektnummer: 20910**

**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:                   | 186,68 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 3                                |
| WC:                           | 3                                |
| Terrassen:                    | 4                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Kaufpreis:                    | 2.690.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

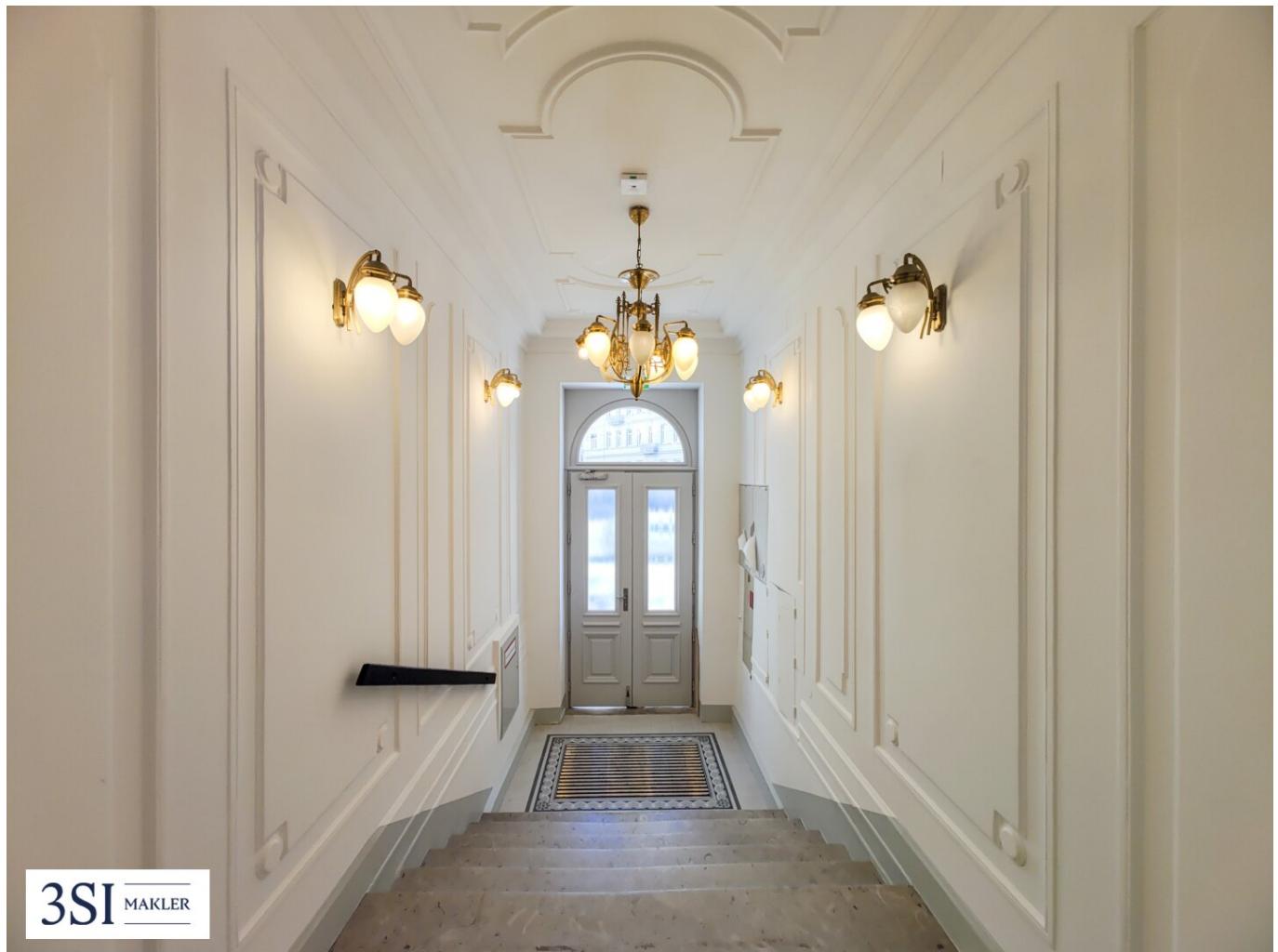
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

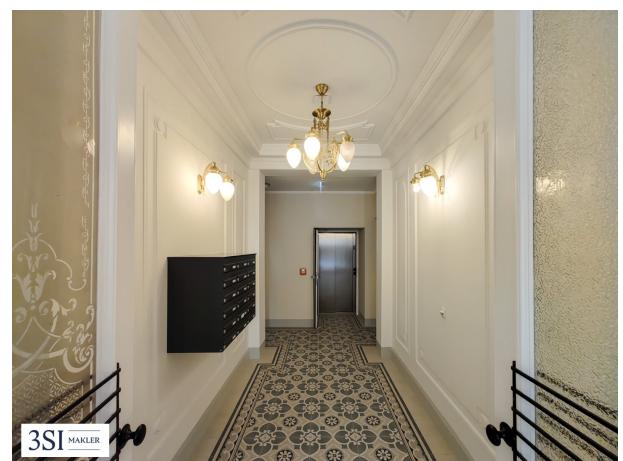


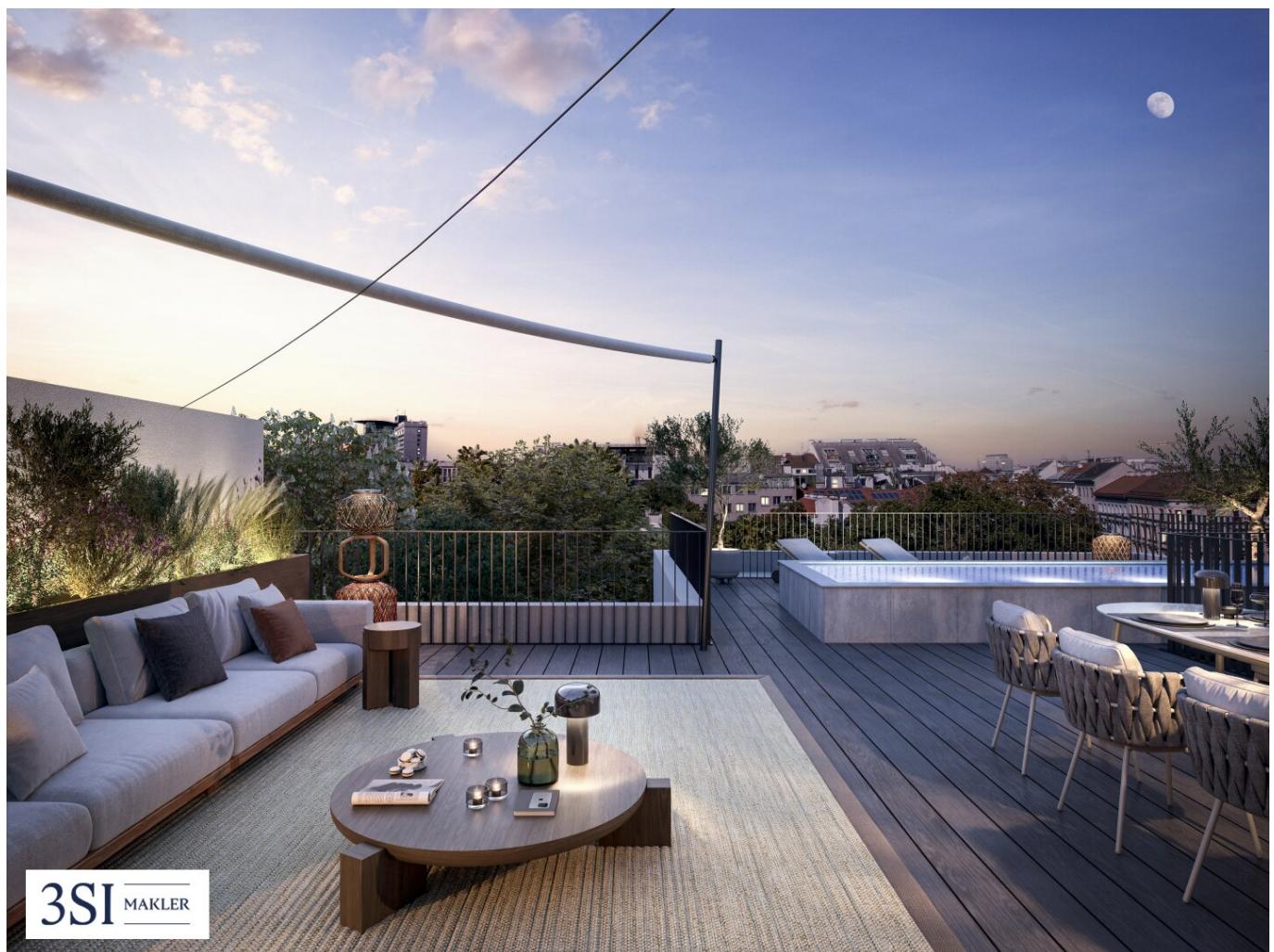
**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

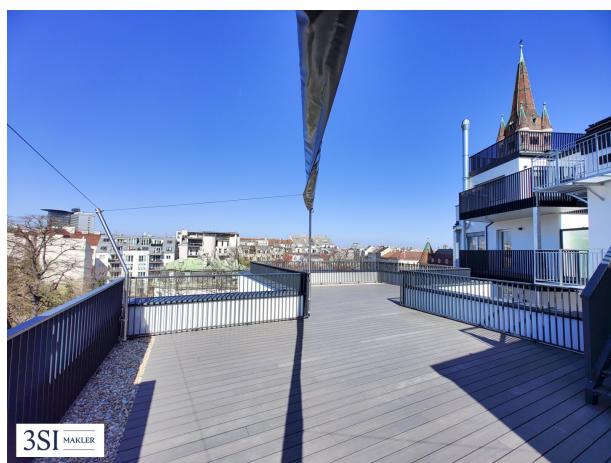




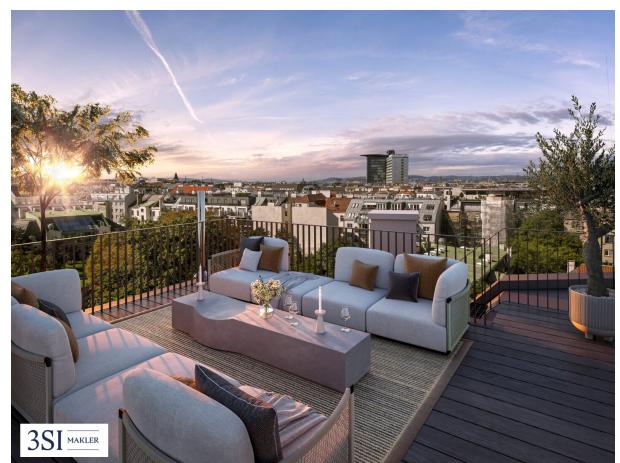




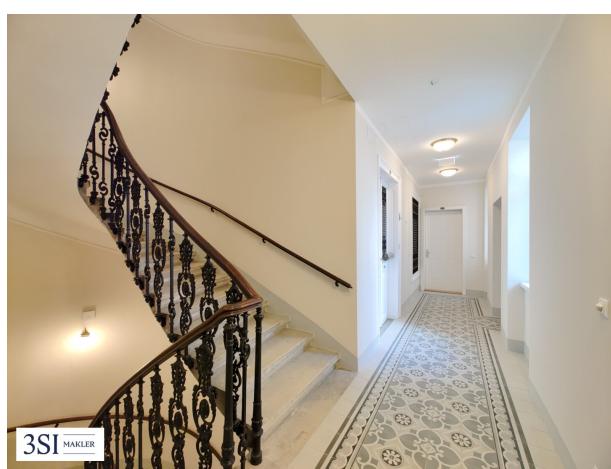
3SI  
MAKLER



3SI  
MAKLER



3SI  
MAKLER



Landstraßer Hauptstraße 144  
1030 Wien

Top 44 · Stiege 1 · Dachgeschoß

Nutzfläche 186,68 m<sup>2</sup>  
Terrassen 130,23 m<sup>2</sup>

|    |            |                      |
|----|------------|----------------------|
| 1  | Vorraum 1  | 26,57 m <sup>2</sup> |
| 2  | Wohnküche  | 61,05 m <sup>2</sup> |
| 3  | Zimmer 1   | 21,72 m <sup>2</sup> |
| 4  | Bad 1      | 8,82 m <sup>2</sup>  |
| 5  | WC 1       | 2,14 m <sup>2</sup>  |
| 6  | AR 1       | 1,07 m <sup>2</sup>  |
| 7  | WC 2       | 1,46 m <sup>2</sup>  |
| 8  | Vorraum 2  | 4,47 m <sup>2</sup>  |
| 9  | Zimmer 2   | 24,98 m <sup>2</sup> |
| 10 | Bad + WC 2 | 8,57 m <sup>2</sup>  |
| 11 | Zimmer 3   | 14,98 m <sup>2</sup> |
| 12 | Bad + WC 3 | 7,41 m <sup>2</sup>  |
| 13 | AR 2       | 3,44 m <sup>2</sup>  |



1. Dachgeschoß

2. Dachgeschoß

Übersicht



# 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Attraktive Balkone, Terrassen und Gärten
- Revitalisierter Stilaltbau mit moderner Technik und historischem Ambiente
- Nachhaltige Hauszentralheizung mittels Fernwärmeanschluss und Wohnungsstationen
- Ausgezeichnete Infrastruktur
- Klimafit Umgebung durch neue Radwege, Begegnungszonen und Begrünung

Mit der stilvollen Revitalisierung des Altbauwerks werden wertvolle Ressourcen geschont, CO<sub>2</sub>-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 Landsträßer Hauptstraße an Lebensqualität – mit mehr Grün, großzügigen Radwegen und Begegnungszonen.

## Penthouse

Über den Dächern von Wien präsentiert sich das Penthouse von The Legacy als der Inbegriff von Luxus und Exklusivität. Mit einer Wohnfläche von 187 m<sup>2</sup> und vier großzügig gestalteten Räumen setzt es architektonische und stilistische Maßstäbe. In The Legacy erlebt man Wohnkultur auf höchstem Niveau.

- 4 Zimmer mit ca. 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Direkter Aufzug in die Wohnung
- Hochwertige Eichendielen
- Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Master Bedroom mit Ankleide & Bad en Suite
- Hocheffiziente Split-Klimaanlage
- Elektrischer Sonnenschutz
- Bäder mit Markensanitärprodukten und integriertem Radio
- Innovatives Smart-Home-System inkl. Apple iPad
- 3 Terrassen mit traumhaftem Park- und Wienblick
- Whirlpool-Anschluss

- PKW-Stellplätze
- HWB REF, RK: 34,4 KWH/m<sup>2</sup>A

Die Aufteilung ist wie folgt:

### **1.Ebene**

- geräumiger Vorraum mit direktem Liftzugang
- Gäste-WC
- offen gestaltete Wohnküche mit vorgelagerter Terrasse und Aufgang in die 2.Ebene
- Master-Bedroom mit separatem WC und Bad mit Wanne und Dusche
- Terrasse und Abstellraum

### **2.Ebene**

- Flur
- Abstellraum
- 2 Schlafzimmer mit Bad en Suite
- Terrasse

### **3.Ebene**

- Dachterrasse

Aktuell stehen 3 Stellplätze zu jeweils EUR 45.000,- im Haus zur Verfügung.

## 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 Grätzl 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 BGBl. 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