

**Stilvoll Wohnen im Herzen von Wien - Gepflegte 4 Zimmer Wohnung - The Mall Wien Mitte und Stadtpark in wenigen Gehminuten erreichbar**



**Objektnummer: 22133**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	104,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
Gesamtmiete	2.735,55 €
Kaltmiete (netto)	2.295,00 €
Kaltmiete	2.486,86 €
Betriebskosten:	191,86 €
USt.:	248,69 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80  
H +43 699 10 34 29 38









Landstraßer Hauptstraße 7  
1030 Wien

Top 12D

Wohnfläche 104 m<sup>2</sup>

- 1 Vr
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Wohnküche
- 5 Zimmer 1
- 6 Vr
- 7 Ar
- 8 Zimmer 2
- 9 Zimmer 3
- 10 Gang



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 **4-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. 104 m<sup>2</sup>):

- Vorraum
- Bad mit Dusche und Badewanne und WC
- Gäste WC

- Wohnküche
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Zwei weitere Zimmer

## **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