

**Ein Wohntraum in Toplage – General sanierte 3 Zimmer  
Altbauwohnung - The Mall Wien Mitte und Stadtpark in  
wenigen Gehminuten erreichbar**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 20198**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 200,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Gesamtmiete	2.249,97 €
Kaltmiete (netto)	1.886,53 €
Kaltmiete	2.045,43 €
Betriebskosten:	158,90 €
USt.:	204,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Andrea Djuricin





Landstraßer Hauptstraße

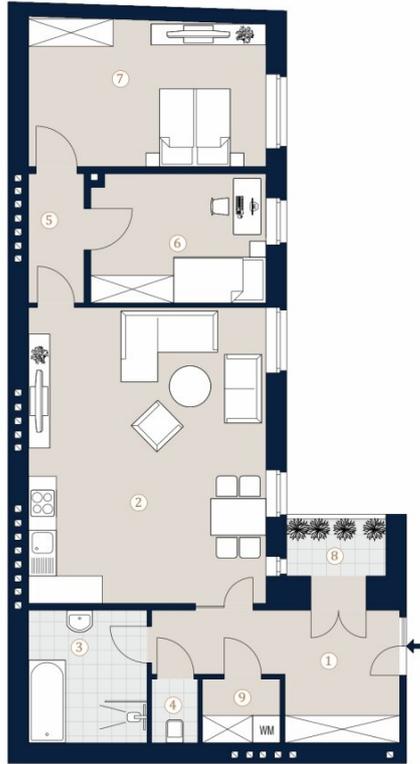
7

1030 Wien

Top 19B • 3.OG

Wohnfläche 86,37 m<sup>2</sup>  
Balkon 2,69 m<sup>2</sup>

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



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

### Erstklassige Lage – Urbanes Wohnen mit perfekter Anbindung

Diese stilvolle **3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon** besticht durch ihre **zentrale und begehrte Lage**. Nur wenige Gehminuten von **Wien Mitte The Mall**, dem **Donaukanal** und nur **1 km vom Stadtzentrum** entfernt, bietet sie eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die **U-Bahnlinien U3 und U4** sowie diverse **Zug- und Schnellbahnverbindungen** garantieren eine **schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit** aller wichtigen Destinationen – sei es das Stadtzentrum oder der Flughafen.

### Top-Infrastruktur & Freizeitmöglichkeiten

Die **Landstraße** ist bekannt für ihre **exzellente Nahversorgung**. Supermärkte, Restaurants, Schulen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Dank der **hervorragenden Anbindung** ist die Wiener Innenstadt nur einen Katzensprung entfernt. Die Nähe zu **Wien Mitte, dem Stadtpark und dem Donaukanal** macht diese Wohngegend besonders attraktiv für alle, die das **urbane Flair der Stadt mit entspannenden Rückzugsmöglichkeiten** kombinieren möchten.

### Ihr neues Zuhause – Altbaucharme mit modernem Komfort

Diese generalsanierte **3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon** vereint **historischen Flair mit modernem Wohnkomfort** und bietet eine perfekte **Ruheoase mitten in der Stadt**.

Die lichtdurchfluteten, großzügig geschnittenen Räume sowie die hohen Decken schaffen eine einzigartige Atmosphäre – perfekt zum **Entspannen oder für produktive Homeoffice-Stunden**. Trotz der zentralen Lage genießen Sie in Ihrem neuen Zuhause eine wohlthuende Ruhe und einen fantastischen Ausblick.

## **Raumaufteilung (ca. 86,37 m<sup>2</sup> + 2,69 m<sup>2</sup> Balkon):**

- Geräumiger Vorraum
- Abstellraum
- Separate Toilette
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Großzügige Wohnküche (die Küche wird vom Verkäufer eingebaut)
- 1. Zimmer
- 2. Zimmer

## **Exklusiver Wohnkomfort in bester Lage**

Diese **hochwertige Altbauwohnung** bietet ein unschlagbares Gesamtpaket aus **Komfort, Eleganz und idealer Lage** – perfekt als exklusiver Hauptwohnsitz.

Lassen Sie sich dieses besondere Wohnjuwel nicht entgehen und vereinbaren Sie eine Besichtigung – wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie persönlich zu präsentieren!

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