

**Exklusive Ausstattung: Wohnen mit höchster  
handwerklicher Qualität**



**Objektnummer: 75349**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	83,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,57
Kaufpreis:	1.194.000,00 €
Betriebskosten:	142,85 €
USt.:	19,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Birgita EHRENBURGER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien











Landstraßer Hauptstraße 144  
1030 Wien

Top 40 · Stiege 1 · 1. Dachgeschoß

**Nutzfläche** 87,45 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 11,62 m<sup>2</sup>

1	Vorraum 1	2,65 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	43,78 m <sup>2</sup>
3	Zimmer 1	15,36 m <sup>2</sup>
4	Bad 1	3,23 m <sup>2</sup>
5	Zimmer 2	13,12 m <sup>2</sup>
6	Bad 2 + WC 1	5,10 m <sup>2</sup>
7	Vorraum 2	1,85 m <sup>2</sup>
8	WC 2	1,29 m <sup>2</sup>
9	AR	1,07 m <sup>2</sup>

#### Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 | M 1:100



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: Oktober 2023



# Objektbeschreibung

## **Exklusive Wohnkultur im Herzen Wiens: The Legacy - Wo Geschichte auf Moderne trifft**

Gelegen in der Landstraßer Hauptstraße, verkörpert "The Legacy" als historisches Wiener Eckhaus Kultur, Beständigkeit und Lebensqualität in einzigartiger Weise. Die edlen Eigentumswohnungen sind durch behutsame Restaurierung zu wahren Unikaten geworden, die die Vergangenheit in die Gegenwart tragen. Die stilvolle Revitalisierung des Altbaus schont Ressourcen, reduziert CO<sub>2</sub>-Emissionen und verhindert Bodenversiegelungen, wodurch nachhaltiges Wohnen im Vordergrund steht. Entdecken Sie dieses Jahrhundertjuwel, das durch seine spektakuläre Neuinterpretation im neuen Glanz erstrahlt.

### **Das Projekt:**

- 26 Eigentumswohnungen
- 1 Luxus-Penthouse mit Pool
- 1 - 4 Zimmer
- 32 - 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkone, Terrassen und Gärten
- Smart-Home-System im Dachgeschoß

### **Die Ausstattung:**

Im geschichtsträchtigen Eckhaus der Landstraßer Hauptstraße vereint jedes Zuhause das Gefühl der Großzügigkeit mit höchster handwerklicher Qualität. In den Regelgeschoßwohnungen bildet das edle Fischgrätparkett aus Eiche das Fundament für eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre.

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Fenster mit 3-ScheibenIsolierverglasung
- Edle Eichen Parkettböden in den Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Sanitärausstattung namhafter Marken wie Laufen/Grohe

### **Die Lage:**

Die Umgebung bietet mit der Landstraßer Hauptstraße, dem Rochusmarkt und "THE MALL" vielfältige Einkaufs- und Genusserlebnisse. Der Arenbergpark, der Stadtpark sowie der grüne Prater laden zur Entspannung ein und vereinen Natur und städtisches Leben harmonisch.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Bahnhof St. Marx
- U3 Station Kardinal-Nagl-Platz
- Buslinien 74A und 77A
- Straßenbahn 71

3% Kundenprovision!

Fertigstellung: 1. Quartal 2025

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap