Exklusive 4 Zimmer Altbau Gartenwohnung: Erstbezug 1040 Wien, 148m², Balkon und Garten



Objektnummer: 5612/169

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	148,26 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	66,57 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	1.630.000,00 €
Betriebskosten:	282,99 €
USt.:	33,96 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Pamela Zoidl

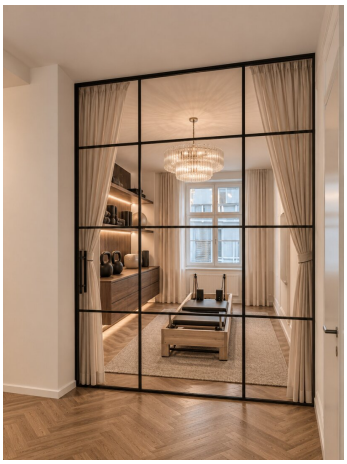
WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency






WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency






WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency






WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE





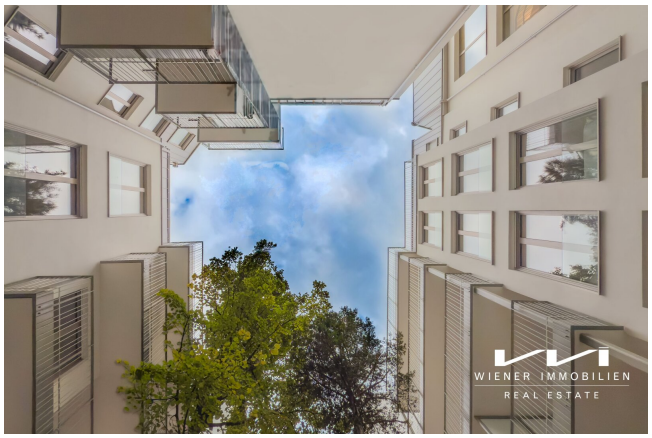



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


Q
Stiege 2
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE






© real agency







WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

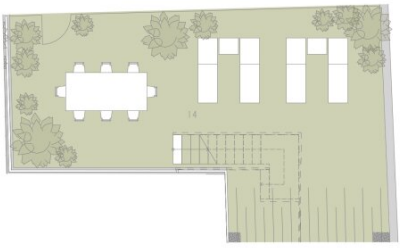
Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien
T: +43 1 512 22 27

Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen in bester Lage Wiedens.

office@wi.immo
www.wi.immo

1.Obergeschoss





Erdgeschoss

Carbon 4 - Flächenheizung
120-180cm über Fußboden

Dampfbremse

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca.Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1m 5m
M = 1:100 bei Format din A3

N

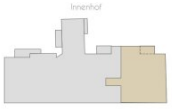
Planstand:
2025-07-30

QUARTIER STARHEMBERG

TOP 8

1. Obergeschoß
Fav. 58-60, Stiege 1

Top		08
01	Vorraum	6,19 m²
02	Vorraum	11,14 m²
03	Wohnküche	51,27 m²
04	Homeoffice	8,41 m²
05	Gang	10,06 m²
06	WC	2,13 m²
07	Zimmer	12,92 m²
08	Zimmer	13,49 m²
09	Bad	3,57 m²
10	Schrankraum	7,68 m²
11	Bad / WC	6,05 m²
12	Zimmer	15,35 m²
Wohnräume		**148,26 m²**
13	Balkon	7,16 m²
14	Garten	67,49 m²





Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wi.immo

QUARTIER STARHEMBERG

Geschoßplan

Favoritenstraße 58-60
Stiege 1-2

Graf-Starhemberg-Gasse 31
Stiege 3-5



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca.Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Planstand:
2023-03-30

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wi.immo


Graf-Starhemberg-Gasse
Eingang
GSG 31
Stiege V
GSG 31
Hutfabrik
Stiege IV
GSG 31
Hutfabrik
Stiege III
FAV 58-60
Stiege II
FAV 58-60
Stiege I
Kolschitzkygasse
Eingang
Einfahrt
Garage
Favoritenstraße

Objektbeschreibung

Quartier Starhemberg - Gut behütet wohnen

Im Herzen des 4. Bezirks, direkt an der Favoritenstraße zwischen Theresianum und Alois-Drasche-Park, **entstand** ein außergewöhnliches Wohnensemble: das historische Wohnquartier Starhemberg - **jetzt vollendet und bezugsberei**t.

Das Quartier umfasst fünf Baukörper, darunter vier revitalisierte Gründerzeithäuser und die ikonische Hutfabrik. Im Mittelpunkt: ein weitläufiger, wunderschön begrünter Innenhof, der als grüne Oase mitten in der Stadt neue Maßstäbe setzt.

Exklusive Lage im Herzen eines der begehrtesten Wiener Wohnbezirke

- Hervorragende öffentliche Anbindung: U1, Autobuslinie 13A, mehrere Straßenbahnlinien sowie S-Bahn. Flughafenverbindungen und der Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

- Erstklassige Infrastruktur für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe.

- Vielfältiges gastronomisches Angebot mit Restaurants, Cafés, traditionellen Wirtshäusern und vielem mehr.

- Zahlreiche renommierte Bildungseinrichtungen in direkter Umgebung: Theresianum, Diplomatische Akademie, Sir-Karl-Popper-Schule, Volksschule St. Elisabethplatz u. a.

Die Wohnung

+ durchgesteckte 4 Zimmerwohnung mit Südbalkon und großzügigem Garten

+ riesiges Wohn-Esszimmer mit offener Küche mit ca. 51 m²

+ Masterbedroom mit eigenem Bad mit Wanne und WC sowie einem Schrankraum

+ 2 weitere Schlaf- /Kinder- / Arbeitszimmer

+ eigener Homeoffice Bereich

+ Bad mit Dusche

+ separate Gästetoilette

+ Nische mit Waschmaschinenanschluss und Staufläche

Die Ausstattung

+ hochwertiger Parkett (Verlegeart Fischgrät)

+ Feinsteinfliesen in den Nassräumen

+ Keramikausstattung der Firma Laufen

+ Armaturen der Firma Dornbracht

+ Holz- Kasten- oder Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung

+ Hauseigene Sat-Anlage

+ Video-Gegensprechanlage

+ 2-stöckige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen plus Möglichkeit zur E Ladestation

Die Kosten für **Heizung, Kälteanlage, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTI vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 228,98 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 117,33 zzgl. 20 % USt

- Warmwasser: € 42,67 zzgl. 10 % USt

- Kaltwasser: € 21,33 zzgl. 10 % Ust

- Akonto Kälte: € 14,82 zzgl. 20% USt

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap