

**Quartier Starhemberg - Geschichte bewahrt. Zukunft gebaut. Jetzt bezugsbereit.**



**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 5612/169**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	148,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	66,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Kaufpreis:</b>	1.630.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	339,55 €
<b>USt.:</b>	33,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1



**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

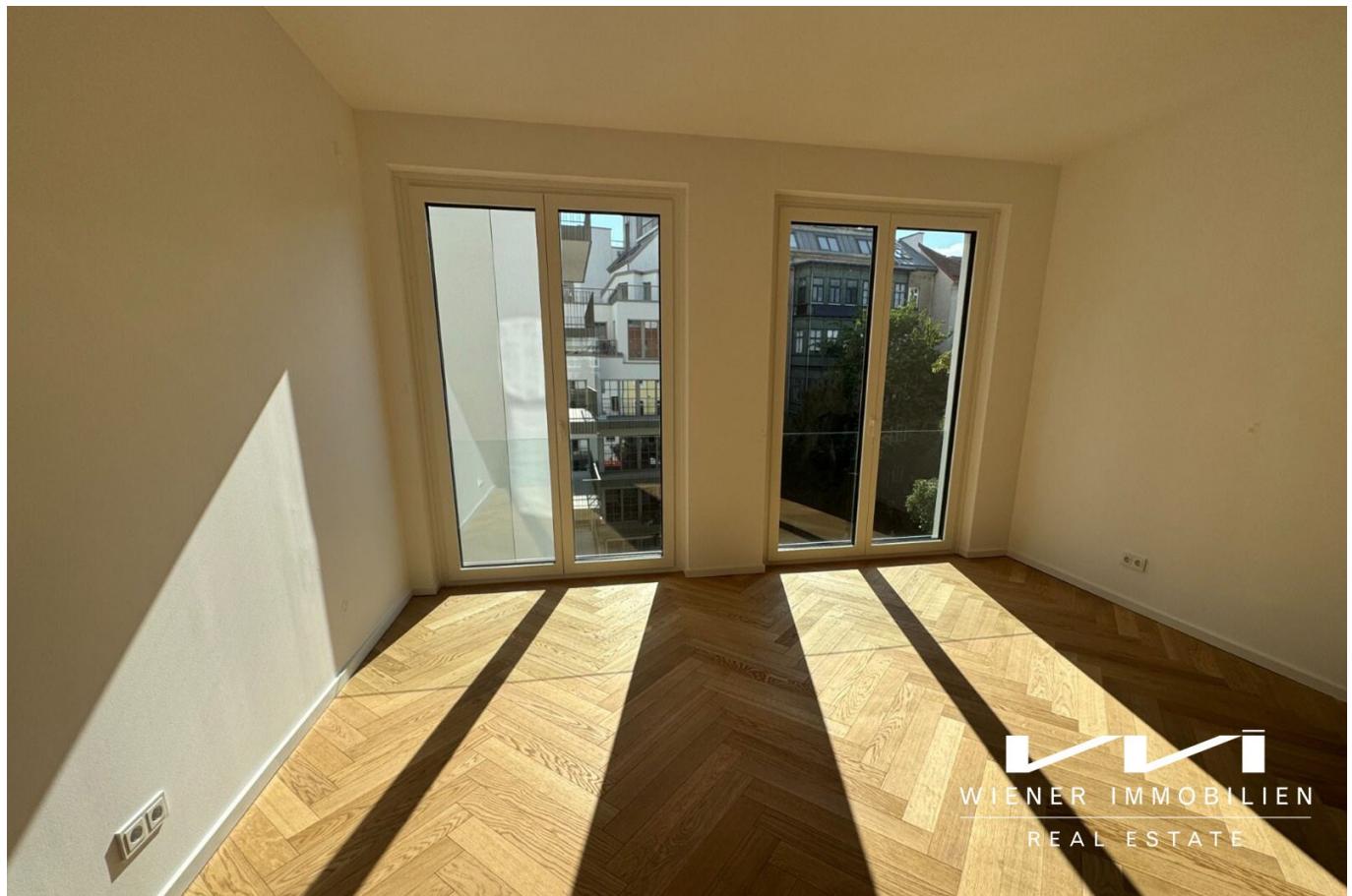


**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

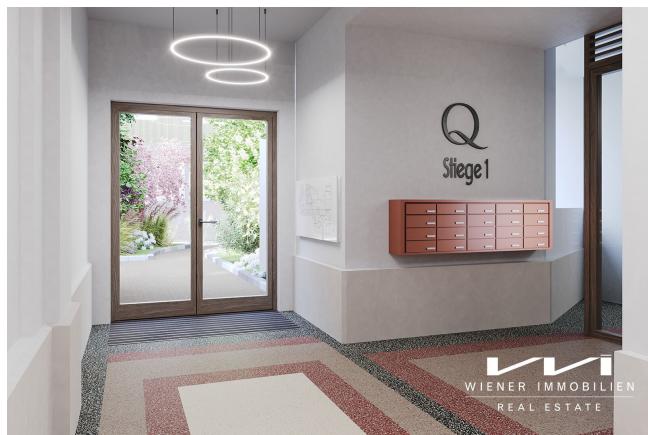


**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE





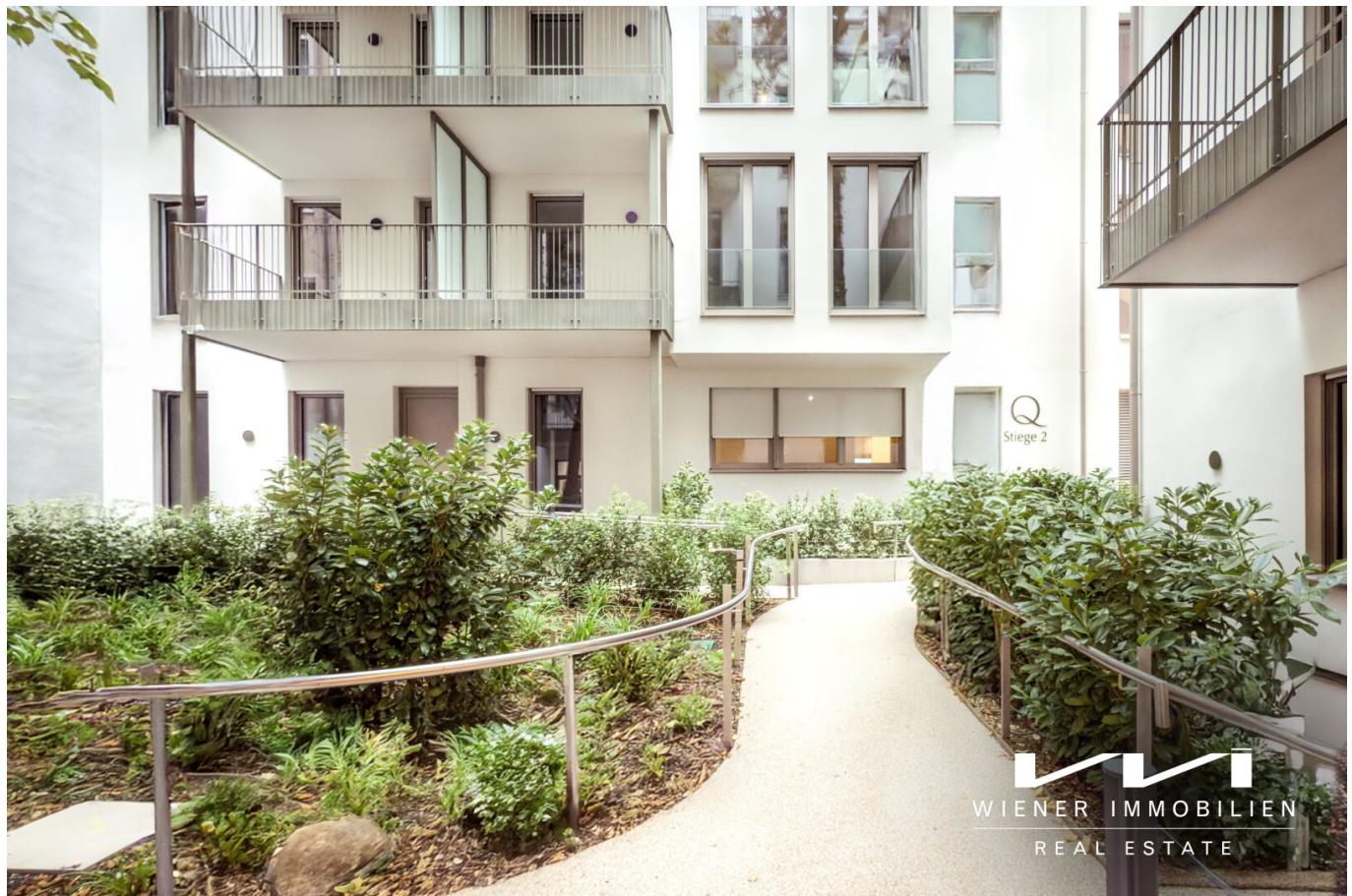
WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



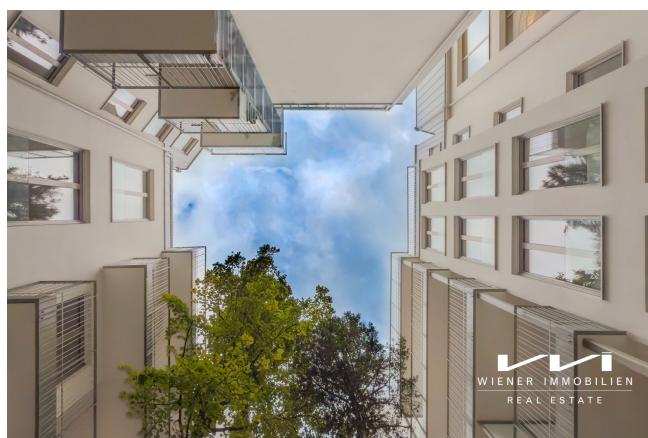
WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



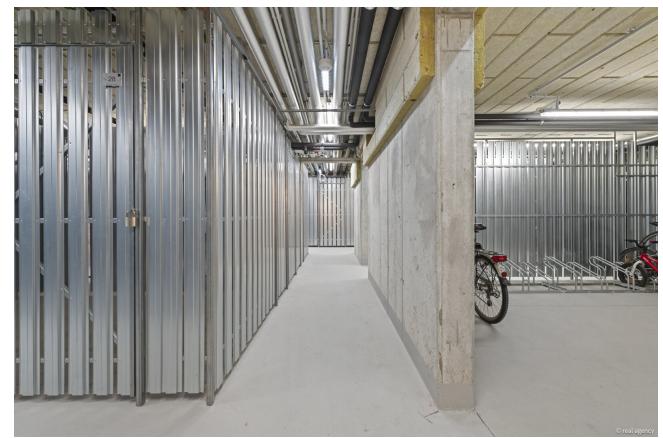


WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

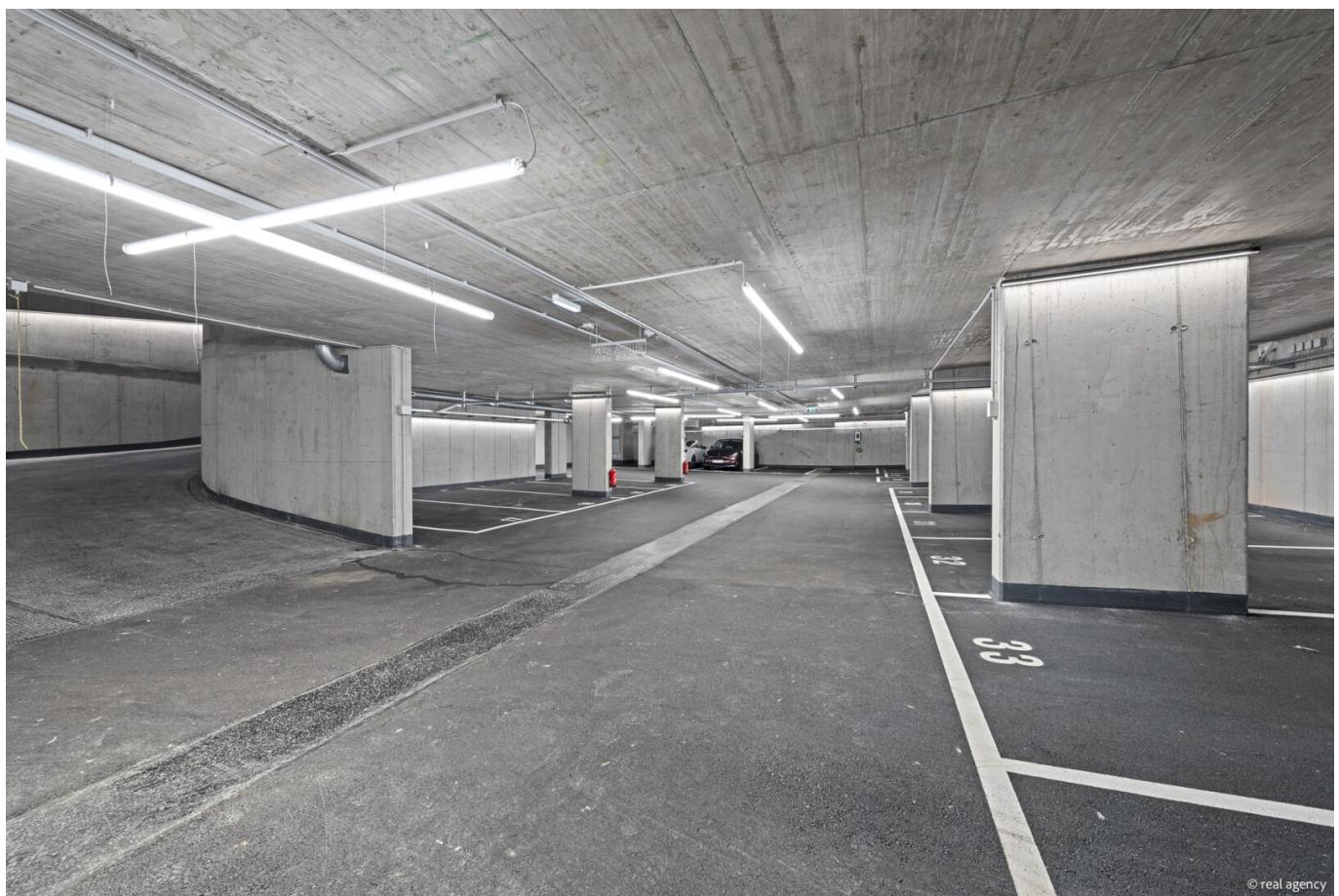




© real agency



© real agency



© real agency



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

---

*Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen  
in bester Lage Wiedens.*

office@wi.immo  
[www.wi.immo](http://www.wi.immo)



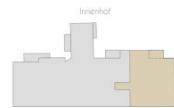
QUARTIER STARHEMBERG

## TOP 109

1. Obergeschoß

Fav. 58-60, Stiege 1

Top	109
01 Vorraum	6,19 m <sup>2</sup>
02 Vorraum	11,14 m <sup>2</sup>
03 Wohnküche	51,27 m <sup>2</sup>
04 Homeoffice	8,37 m <sup>2</sup>
05 Gang	10,28 m <sup>2</sup>
06 WC	2,10 m <sup>2</sup>
07 Zimmer	12,86 m <sup>2</sup>
08 Zimmer	13,42 m <sup>2</sup>
09 Bad	3,59 m <sup>2</sup>
10 Schrankraum	7,65 m <sup>2</sup>
11 Bad / WC	6,05 m <sup>2</sup>
12 Zimmer	15,35 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>148,27 m<sup>2</sup></b>
13 Balkon	7,33 m <sup>2</sup>
14 Garten	66,57 m <sup>2</sup>



Exklusivvertrieb

**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, 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 Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanita, Entsäuerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

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



Planstand:  
2024-06-18



QUARTIER STARHEMBERG

## 1. Obergeschoß

Geschoßplan

Fav. 58-60, Stiege 1



<b>Top</b>	<b>104</b>
Wohnräume	53,36 m <sup>2</sup>
Balkon	11,09 m <sup>2</sup>

<b>Top</b>	<b>105</b>
Wohnräume	88,51 m <sup>2</sup>
Balkon	12,45 m <sup>2</sup>

<b>Top</b>	<b>106</b>
Wohnräume	48,85 m <sup>2</sup>

<b>Top</b>	<b>107</b>
Wohnräume	39,36 m <sup>2</sup>

<b>Top</b>	<b>108</b>
Wohnräume	32,85 m <sup>2</sup>

<b>Top</b>	<b>109</b>
Wohnräume	148,27 m <sup>2</sup>
Balkon	7,33 m <sup>2</sup>
Garten	65,36 m <sup>2</sup>

<b>Top</b>	<b>110</b>
Wohnräume	59,34 m <sup>2</sup>
Balkon	8,97 m <sup>2</sup>

Exklusivvertrieb



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

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, 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 Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m  
M = 1:150 bei Format DIN A3



Planstand:  
2023-12-15





QUARTIER STARHEMBERG

Geschoßplan

Favoritenstraße 58-60  
Stiege 1-2

Graf-Starhemberg-Gasse 31  
Stiege 3-5



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, 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  
Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



Planstand:  
2023-03-30

Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE  
WIRKELICHE  
IMMOBILIEN  
AG

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 413 10  
office@wiimm.com



# 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 bezugsbereit**.

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 m<sup>2</sup>
- + 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, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 211,2 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 117,33 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 42,67 zzgl. 10 % USt

- Kaltwasser: € 21,33 zzgl. 10 % 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