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



Objektnummer: 5612/169

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:
Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC: Balkone:

Garten:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1040 Wien

1900

Erstbezug Altbau

148,27 m<sup>2</sup>

4 2 2

> 1 66 57

66,57 m²

B 47,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**B** 0,92

1.630.000,00 €

339,41 € 33,94 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler Börsegasse 12 / M1





















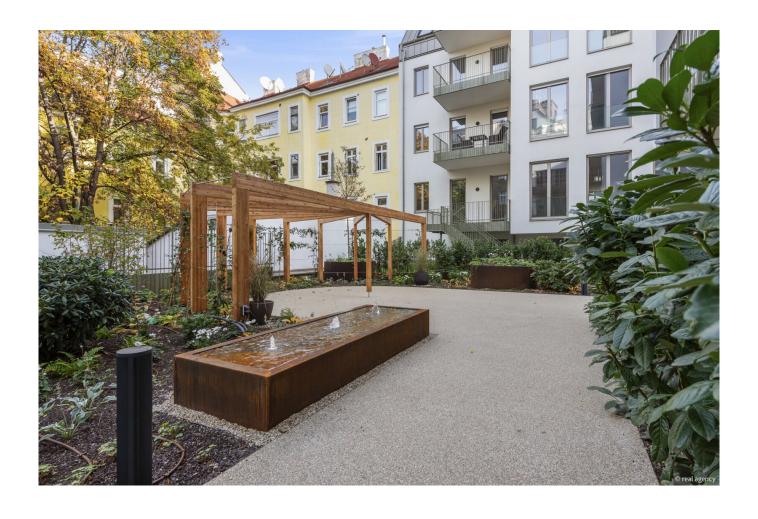






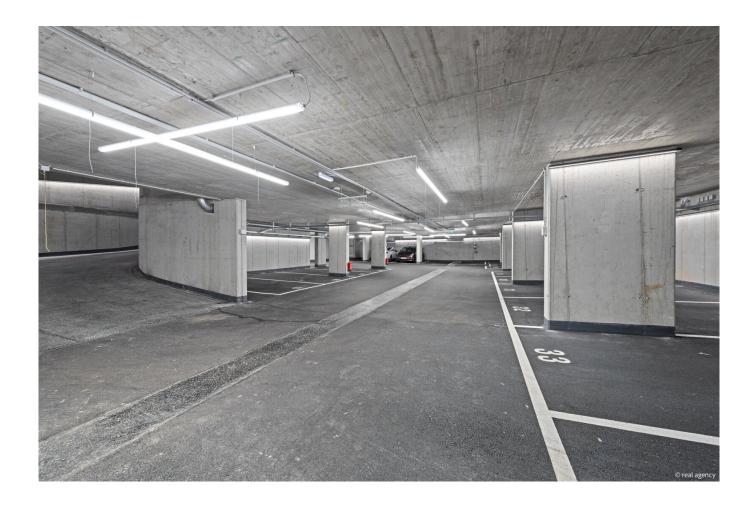




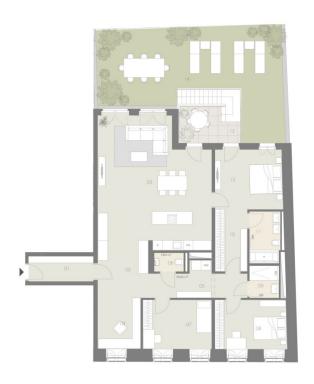




















# TOP 109 1. Obergeschoß Fav. 58-60, Stiege 1

Тор		109
	Vorraum	6,19 m²
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>
	Bad / WC	6,05 m <sup>2</sup>
12	Zimmer	15,35 m <sup>2</sup>
Wol	hnräume	148,27 m <sup>2</sup>
13	Balkon	7,33 m <sup>2</sup>
1.4	Corten	66.57 m <sup>2</sup>

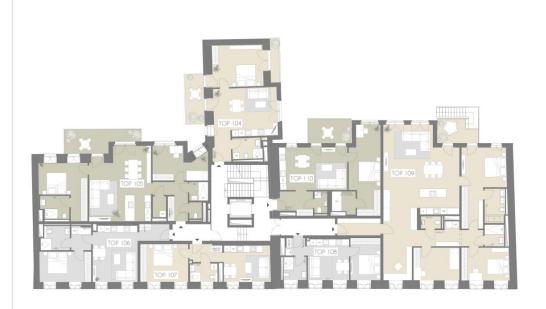






REAL ESTATE

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





# 1. Obergeschoß Geschoßplan Fav. 58-60, Stiege 1

104
53,36 m <sup>2</sup>
11,09 m <sup>2</sup>
105
88,51 m <sup>2</sup>
12.45 m <sup>2</sup>

Тор	106	
Wohnräume	48,85 m	

Тор	107
Wohnräume	39,36 m²

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

109	
148,27 m <sup>2</sup>	
7,33 m <sup>2</sup>	
65,36 m <sup>2</sup>	

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





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



Volseholfich technisch notwerdiger Anderunger. Alle Molongoben sind CoMole, die in Zuge der Unbouableiter vorsieen komen, der Plan dien zu Bluntotin und richt für die Anleitigung von Erbaumoben. Die drogseitelle Möblerung in in die Besondell des Leiterwindungs von der nur die Eronfungsverschop Alle Gegenzellen Cognisien.

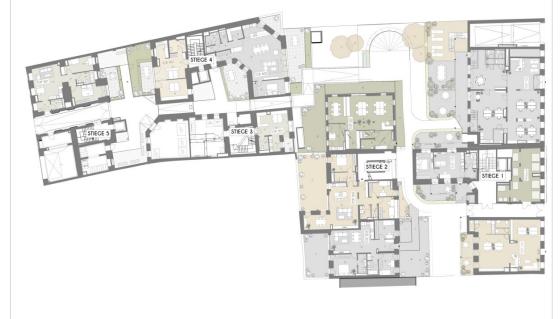
M = 1:150 bei Format din A3







Geschoßplan Favoritenstraße 58-60 Stiege 1-2 Graf-Starhemberg-Gasse 31 Stiege 3-5



WIENER IMMOBILIEN

REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Moßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten vorlieren können, der Ban dient zu illustration und nicht für die Anfeitigung von Erbaumabeln. Die dargestelte Mobilerung ist nicht Bestandteil dies Leiteruntlanges und derein nur als Enrichtungsvorschlag, Alle dargestelfen Gegenstrück ehoben syntholische Nocratie.



Planstand: 2023-03-30



### **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

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