

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



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:	148,27 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	66,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	1.630.000,00 €
Betriebskosten:	339,55 €
USt.:	33,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

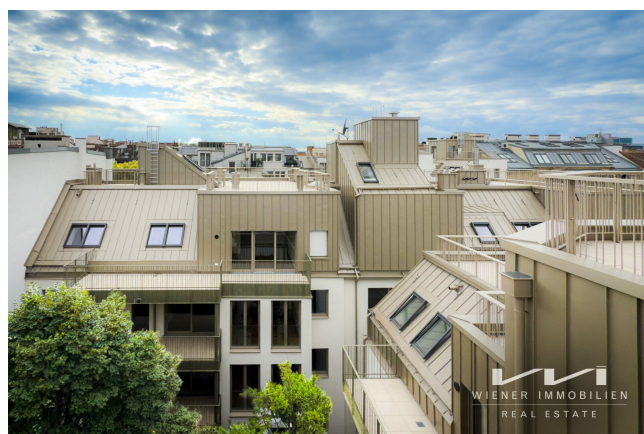


Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

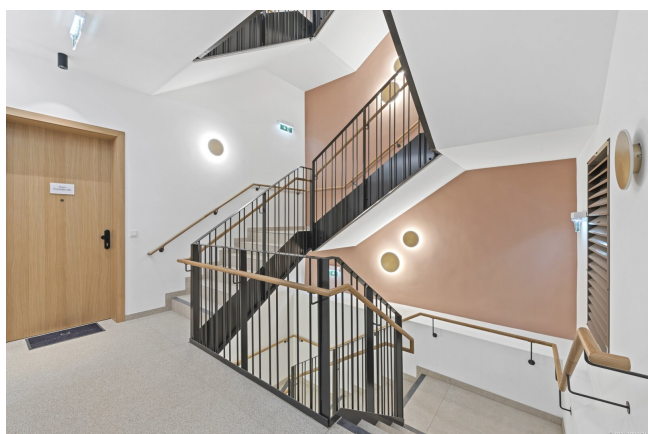
WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1

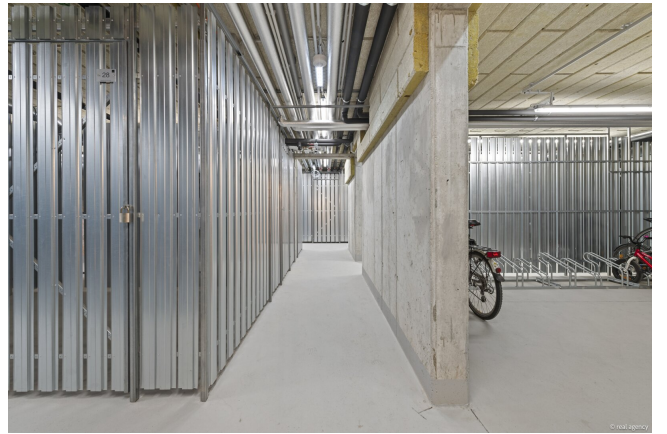














© real agency



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

Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen
in bester Lage Wiedens.

office@wi.immo
www.wi.immo

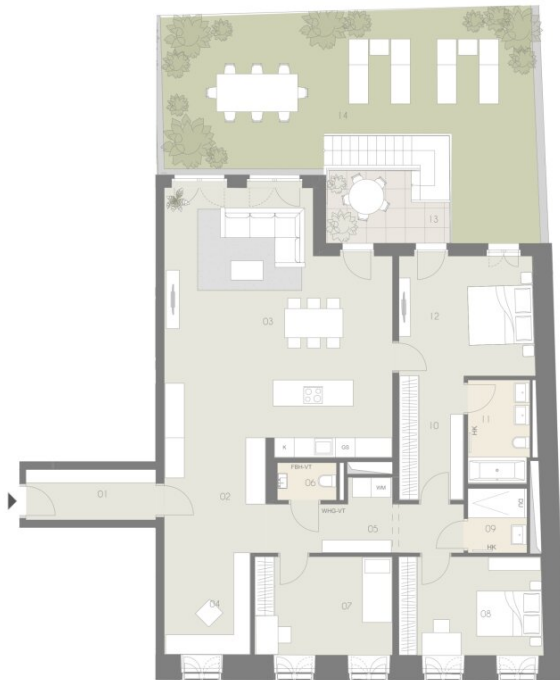


Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. 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



Planstand:
2024-06-18

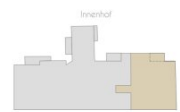


QUARTIER STARHEMBERG

TOP 109

1. Obergeschoß
Fav. 58-60, Stiege I

Top	109
01 Vorraum	6,19 m ²
02 Vorraum	11,14 m ²
03 Wohnküche	51,27 m ²
04 Wohnküche	8,37 m ²
05 Gang	10,28 m ²
06 WC	2,10 m ²
07 Zimmer	12,86 m ²
08 Zimmer	13,42 m ²
09 Bad	3,59 m ²
10 Schrankraum	7,65 m ²
11 Bad / WC	6,05 m ²
12 Zimmer	15,35 m ²
Wohnräume	148,27 m²
13 Balkon	7,33 m ²
14 Garten	66,57 m ²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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

1. Obergeschoß

Geschoßplan
Fav. 58-60, Stiege I



Top 104
Wohnräume: 53,36 m²
Balkon: 11,09 m²

Top 105
Wohnräume: 88,51 m²
Balkon: 12,45 m²

Top 106
Wohnräume: 48,85 m²

Top 107
Wohnräume: 39,36 m²

Top 108
Wohnräume: 32,85 m²

Top 109
Wohnräume: 148,27 m²
Balkon: 7,33 m²
Garten: 65,36 m²

Top 110
Wohnräume: 59,34 m²
Balkon: 8,97 m²



Vorbehaltlich technischer 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 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

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



QUARTIER STARHEMBERG

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



Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umarbeiten 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
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wiimmo



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 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, 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