

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



**Objektnummer: 5612/187**

**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>	112,67 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	1.380.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	271,84 €
<b>USt.:</b>	27,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

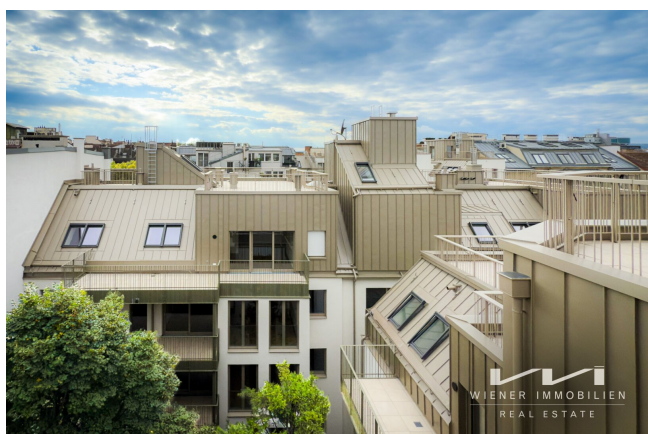
## Ihr Ansprechpartner



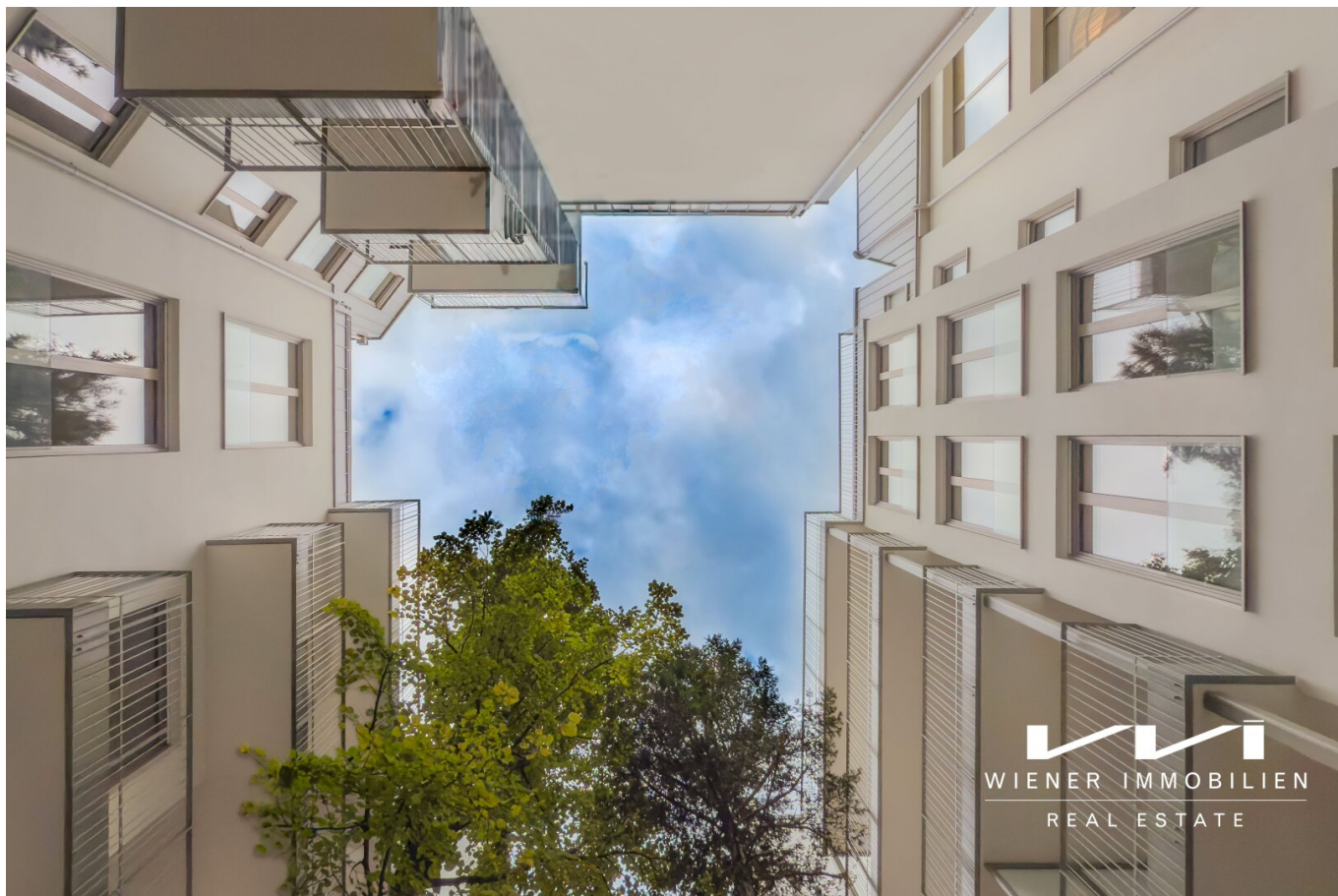
### Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien

















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

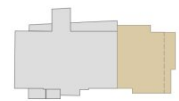
---

*Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen  
in bester Lage Wiedens.*

office@wi.immo  
www.wi.immo

TOP 204  
1. Obergeschoß  
Fav. 58-60, Stiege 2

Top	204
01 Vorraum	10,87 m²
02 Gang	3,86 m²
03 Gang	3,86 m²
04 WC	1,55 m²
05 Abstellraum	2,56 m²
06 Bad	3,69 m²
07 Zimmer	11,75 m²
08 Zimmer	12,19 m²
09 Wohnküche	37,98 m²
10 Zimmer	19,59 m²
11 Bad	5,25 m²
<b>Wohnräume</b>	<b>113,15 m²</b>
12 Loggia	6,42 m²
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>119,57 m²</b>
13 Balkon	19,31 m²
<b>Balkon</b>	<b>19,31 m²</b>



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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



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

0m 1m 5m  
M = 1:75 bei Format din A3



Planstand:  
2023-12-15





QUARTIER STARHEMBERG

## 1. Obergeschoß

Geschoßpläne  
Fav. 58-60, Stiege 2



TOP	204
Wohnraum	113,15 m <sup>2</sup>
Loggia	6,42 m <sup>2</sup>
Balkon	19,31 m <sup>2</sup>

TOP	205
Wohnraum	67,85 m <sup>2</sup>
Balkon	17,21 m <sup>2</sup>

TOP	206
Wohnraum	80,39 m <sup>2</sup>
Balkon	15,32 m <sup>2</sup>

TOP	207
Wohnraum	45,24 m <sup>2</sup>
Loggia	3,99 m <sup>2</sup>
Balkon	2,39 m <sup>2</sup>



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 Einbauelementen. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m 10m  
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 Lieferumfangs 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



- + Wohn-Esszimmer mit Küchenseite und Ausgang auf den ca. 20 m<sup>2</sup> großen Westbalkon
- + großzügiges Schlafzimmer mit zwei eigenen Balkonen
- + 2 weitere Schlaf-/Kinder/Arbeitszimmer
- + Badezimmer mit Wanne und WC
- + weiteres Badezimmer mit Dusche
- + separate Toilette
- + Abstellraum

## **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

Zu dieser Wohnung kann ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage zum Preis von 50.000 € erworben werden.

BK: 30,54 € + 10 % USt

Rücklage: 4,00 €

**Gesamtkosten/Monat: 40,65 €**

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 170,16 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 94,53 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 34,38 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 17,19 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