

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



**WI-RE**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

**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 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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>             |                                  |

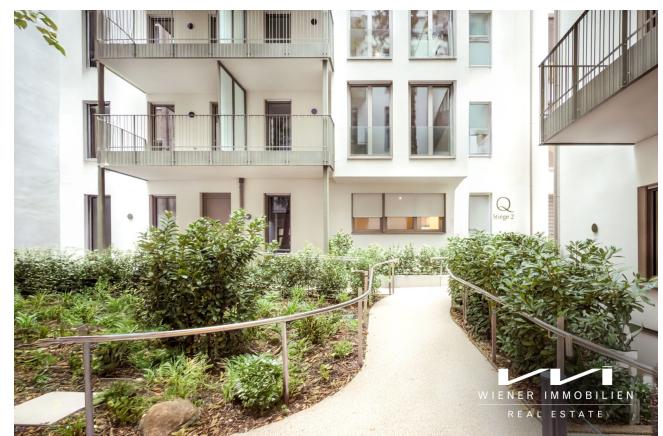
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

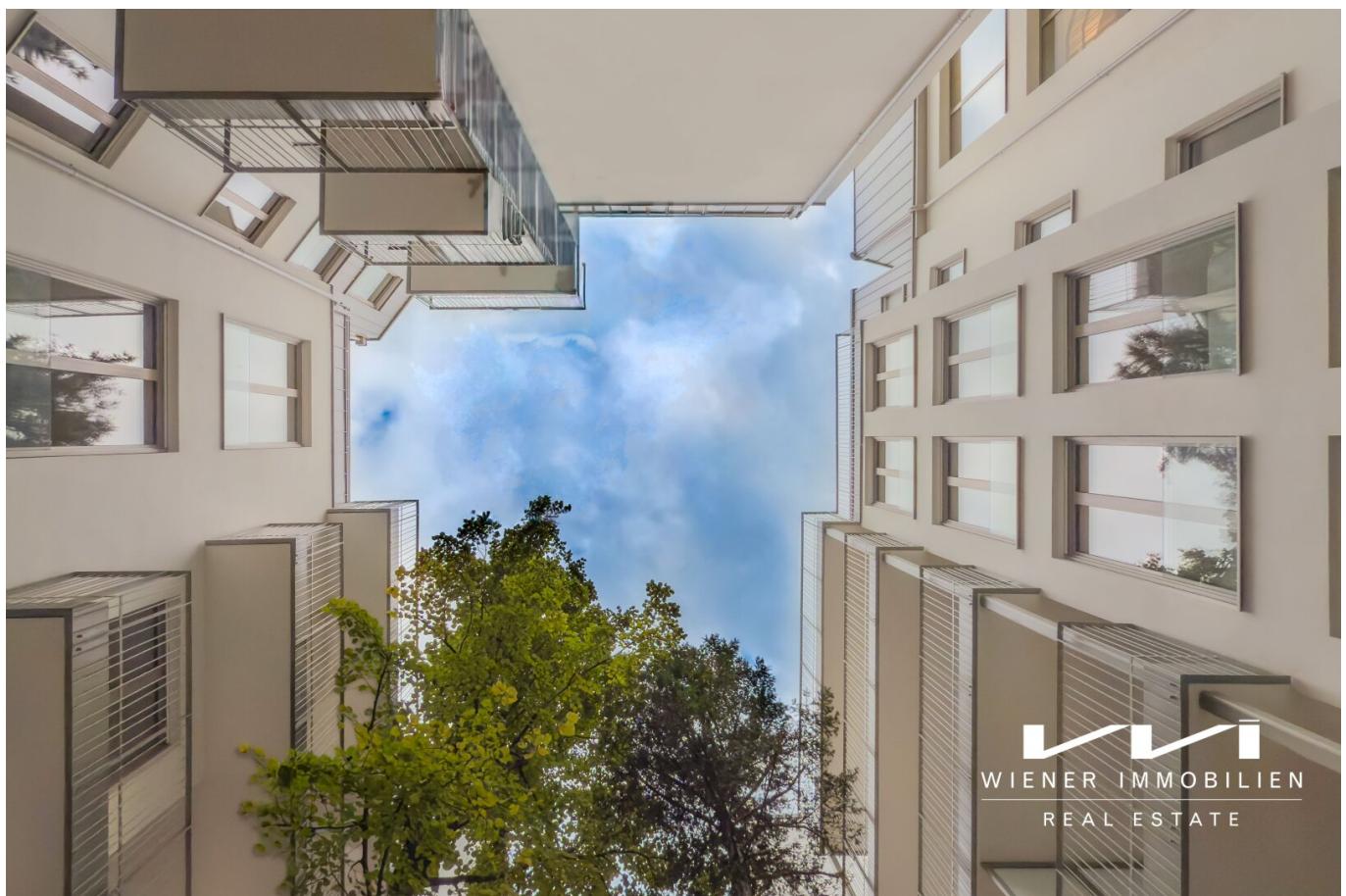
## Ihr Ansprechpartner

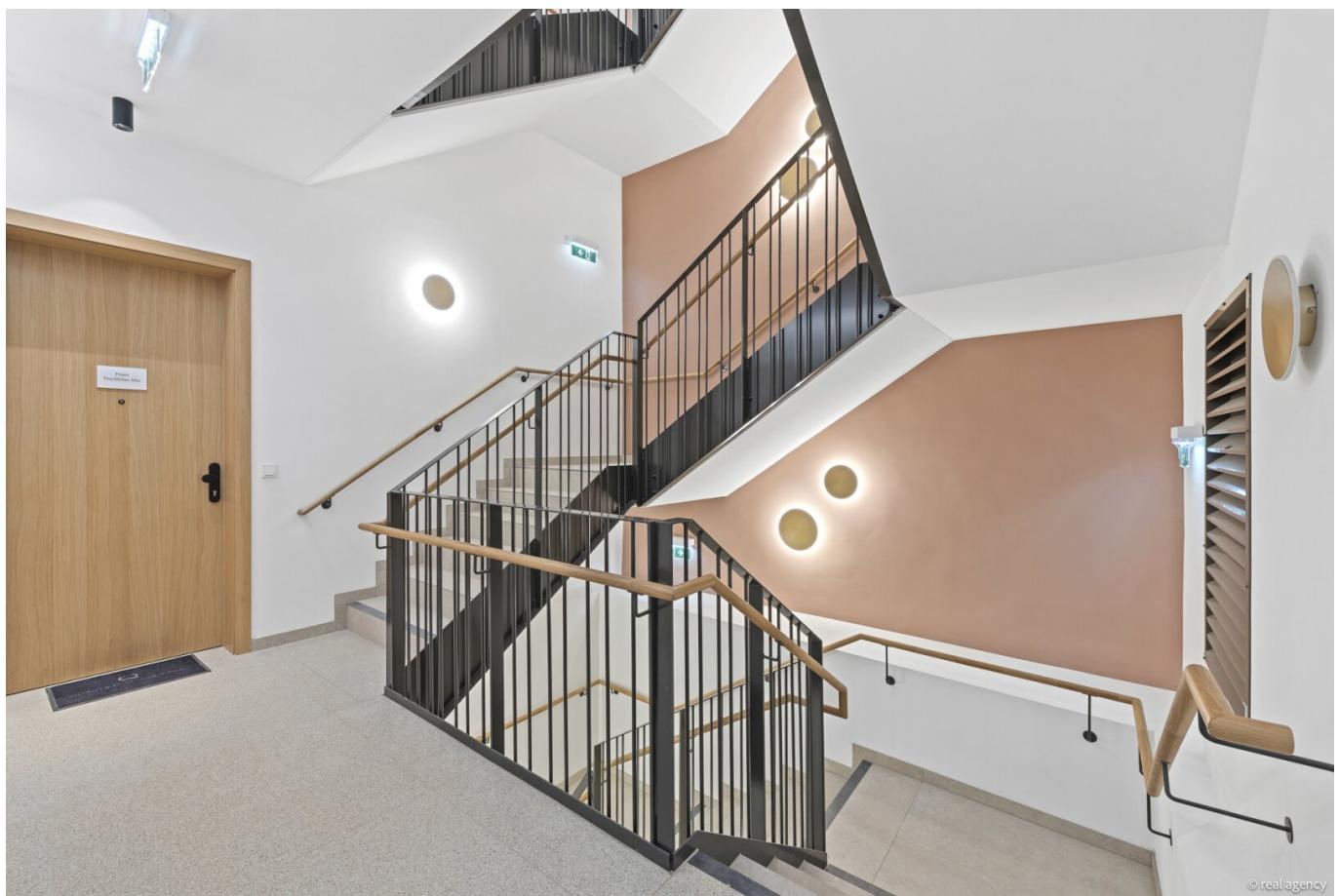


### Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien

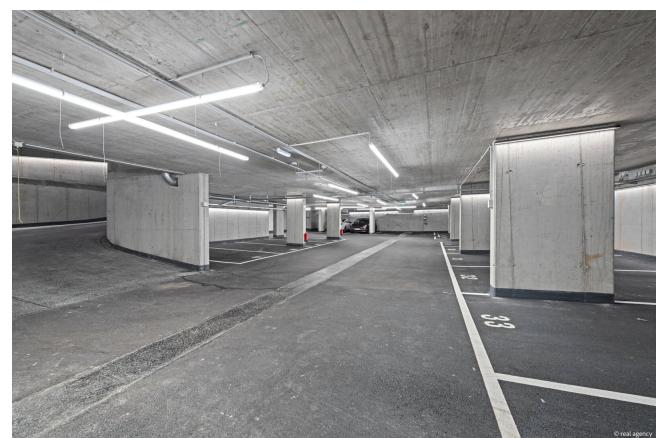






© real agency







Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien

T: +43 1 512 22 27

---

*Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeträßen  
in bester Lage Wiedens.*

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



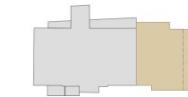
QUARTIER STARHEMBERG

## TOP 204

1. Obergeschoß

Fav. 58-60, Stiege 2

| Top                   | 204                         |
|-----------------------|-----------------------------|
| 01 Vorraum            | 10,67 m <sup>2</sup>        |
| 02 Gang               | 3,86 m <sup>2</sup>         |
| 03 Gang               | 3,86 m <sup>2</sup>         |
| 04 WC                 | 1,55 m <sup>2</sup>         |
| 05 Abstellraum        | 2,56 m <sup>2</sup>         |
| 06 Bad                | 3,69 m <sup>2</sup>         |
| 07 Zimmer             | 11,75 m <sup>2</sup>        |
| 08 Zimmer             | 12,19 m <sup>2</sup>        |
| 09 Wohnküche          | 37,98 m <sup>2</sup>        |
| 10 Zimmer             | 19,59 m <sup>2</sup>        |
| 11 Bad                | 5,25 m <sup>2</sup>         |
| <b>Wohnräume</b>      | <b>113,15 m<sup>2</sup></b> |
| 12 Loggia             | 6,42 m <sup>2</sup>         |
| <b>Wohnnutzfläche</b> | <b>119,57 m<sup>2</sup></b> |
| 13 Balkon             | 19,31 m <sup>2</sup>        |
| <b>Balkon</b>         | <b>19,31 m<sup>2</sup></b>  |



Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4130  
office@wiimm.com

Vorbehaltlich rechtlich notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können.  
Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Antragstellung von Baubewilligungen. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Liegenschaften und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.

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

Planstand:  
2023-12-15





QUARTIER STARHEMBERG

## 1. Obergeschoß

Geschößpläne

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>  |

0m 1m 5m 10m  
M = 1:150 bei Format DIN A3

Planstand:  
2023-12-15

Vorbehaltlich technisch rechendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Antragstellung von Baubewilligungen. Die dargestellte Moblierung ist nicht Bestandteil des Leistungsangebotes und dient nur als Einrichtungsbeispiel. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Exklusivvertrieb  
**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

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



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

- + Wohn-Esszimmer mit Küchenzeile 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