

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



**Objektnummer: 5612/194**

**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>Nutzfläche:</b>	82,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	925.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,76 €
<b>USt.:</b>	18,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

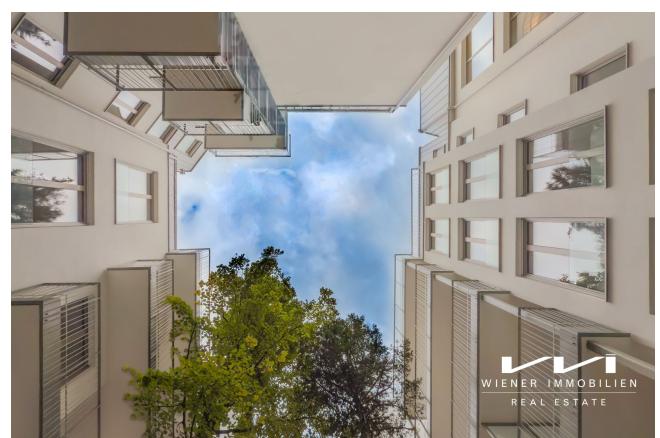
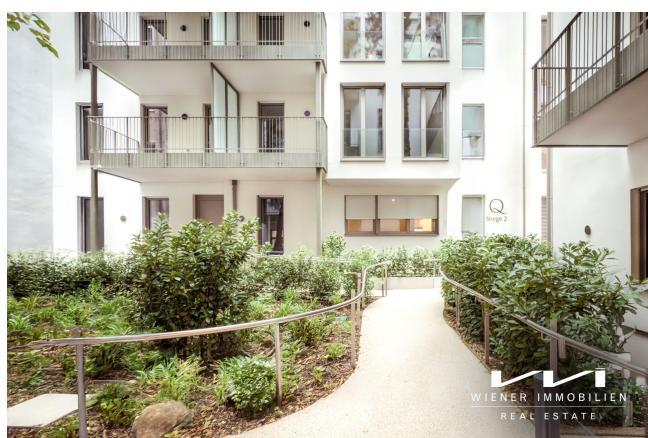
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

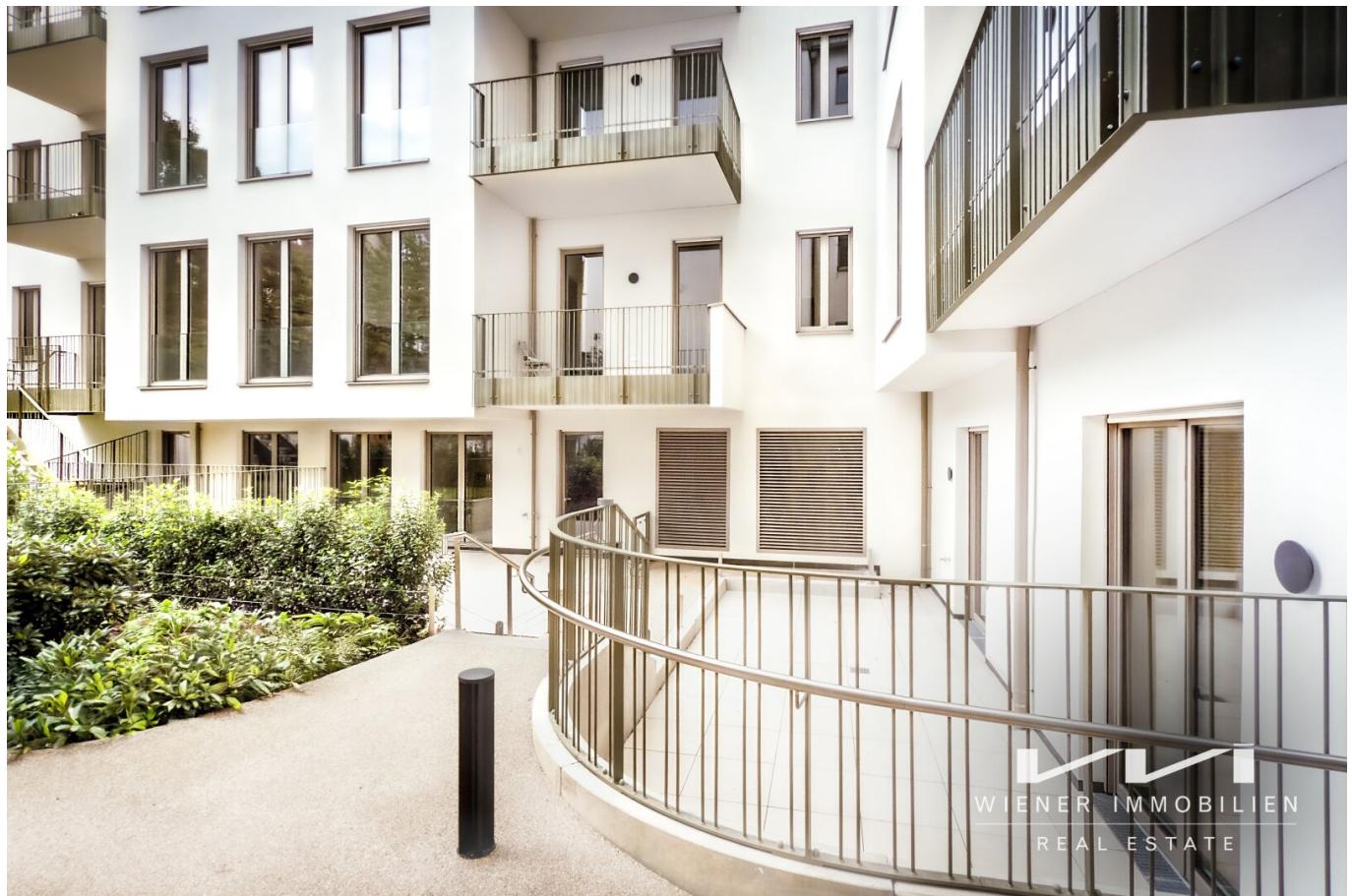
## Ihr Ansprechpartner



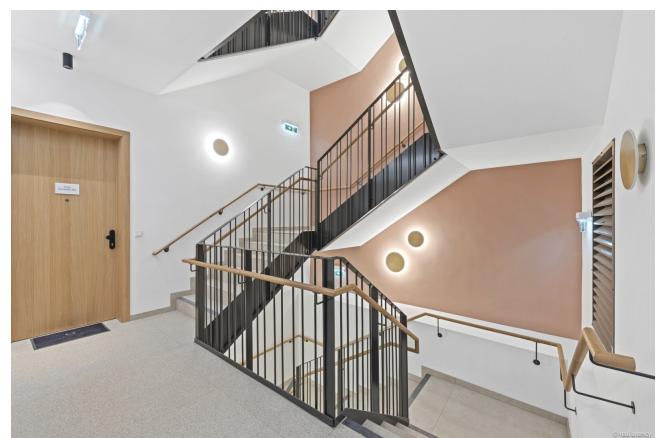
### Wiener Immobilien Real Estate

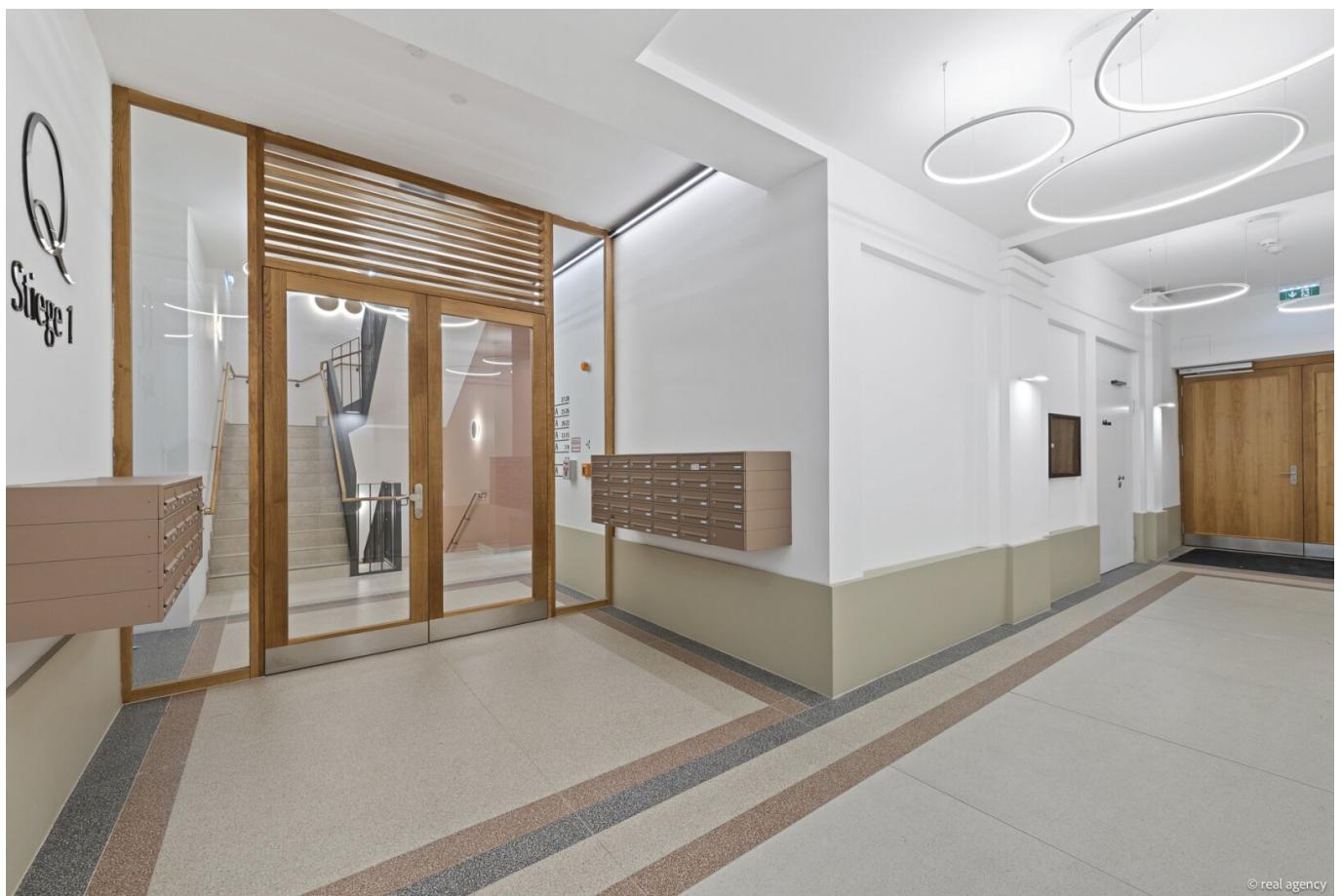
WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien





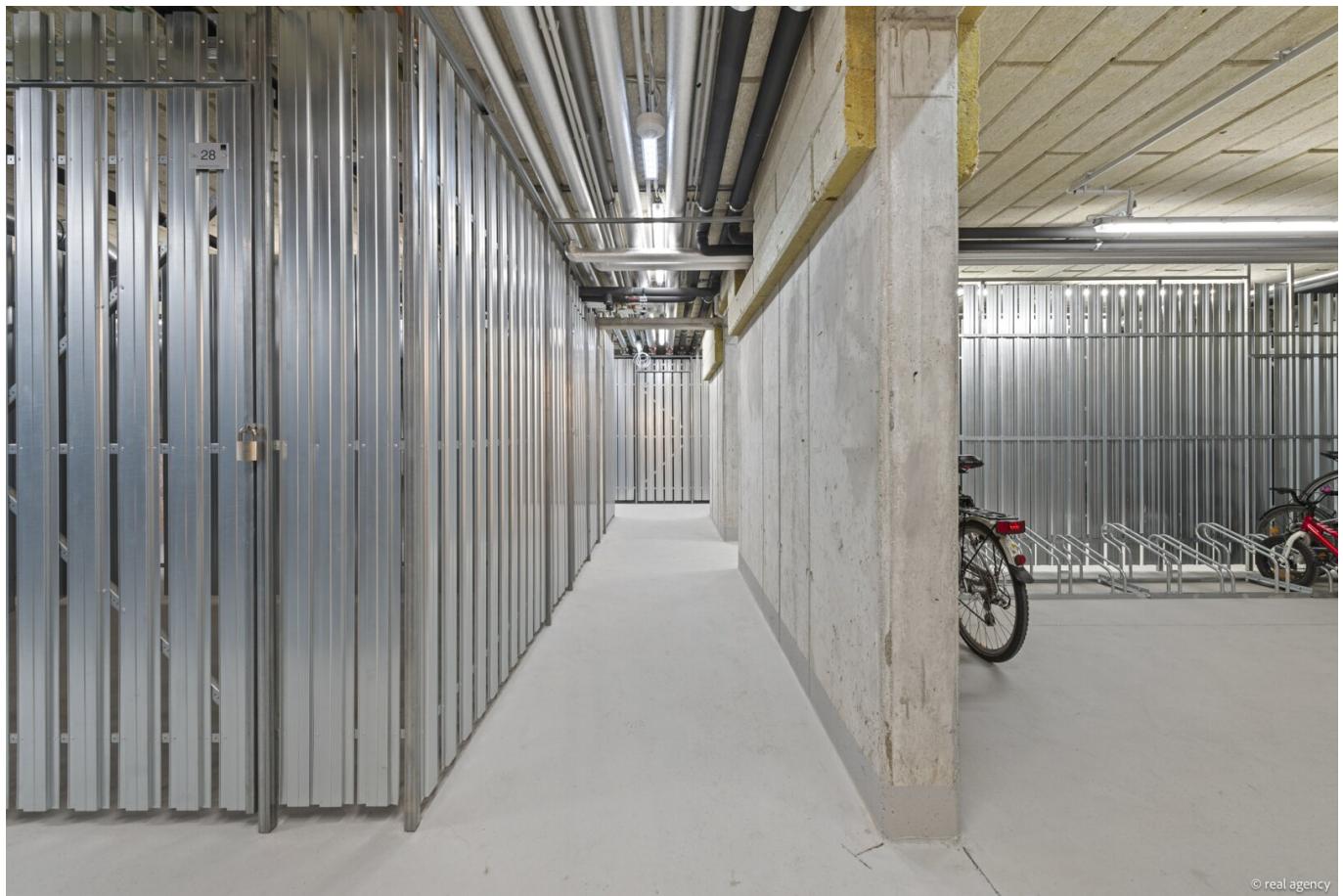
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



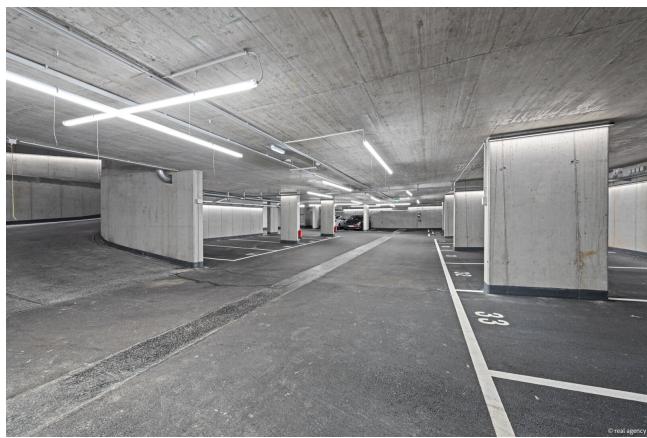


© real agency





© real agency





QUARTIER STARHEMBERG

## TOP 210

2. Obergeschoß

Fav. 58-60, Stiege 2

Top	210
01 Vorraum	7,55 m <sup>2</sup>
02 Wohnküche	37,05 m <sup>2</sup>
03 Gang	6,01 m <sup>2</sup>
04 Zimmer	13,68 m <sup>2</sup>
05 Zimmer	13,16 m <sup>2</sup>
06 Bad	3,85 m <sup>2</sup>
07 WC	1,59 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>82,90 m<sup>2</sup></b>
08 Balkon	7,07 m <sup>2</sup>
09 Balkon	8,23 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	<b>15,30 m<sup>2</sup></b>



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

Planstand:  
2023-12-15

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



QUARTIER STARHEMBERG

## 2. Obergeschoß

Geschoßpläne

Fav. 58-60, Stiege 2



TOP	<b>208</b>
Wohnraum	113,03 m <sup>2</sup>
Loggia	6,42 m <sup>2</sup>
Balkon	19,34 m <sup>2</sup>

TOP	<b>209</b>
Wohnraum	68,62 m <sup>2</sup>
Balkon	19,56 m <sup>2</sup>

TOP	<b>210</b>
Wohnraum	82,90 m <sup>2</sup>
Balkon	15,30 m <sup>2</sup>

TOP	<b>211</b>
Wohnraum	46,92 m <sup>2</sup>
Loggia	3,99 m <sup>2</sup>
Balkon	2,38 m <sup>2</sup>

Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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 Umbaumaßnahmen variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Antragstellung von Baubewilligungen. Die dargestellte Mobiliarierung ist nicht Bestandteil des Leistungsangebotes und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.





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



# 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 Huffabrik. 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 abgeteilter Küche und Ausgang auf beide Balkone
- + zwei intelligent konzipierte Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Wanne
- + separate Toilette

## 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 € 117,89 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 65,49 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 23,82 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 11,91 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