

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



Objektnummer: 5612/194

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	82,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	925.000,00 €
Betriebskosten:	188,76 €
USt.:	18,88 €
Provisionsangabe:	

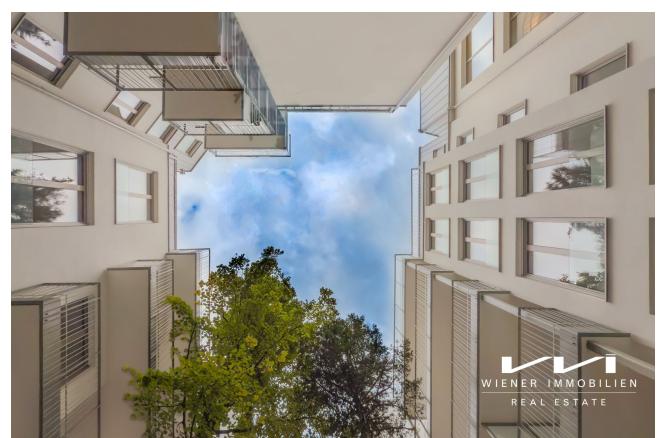
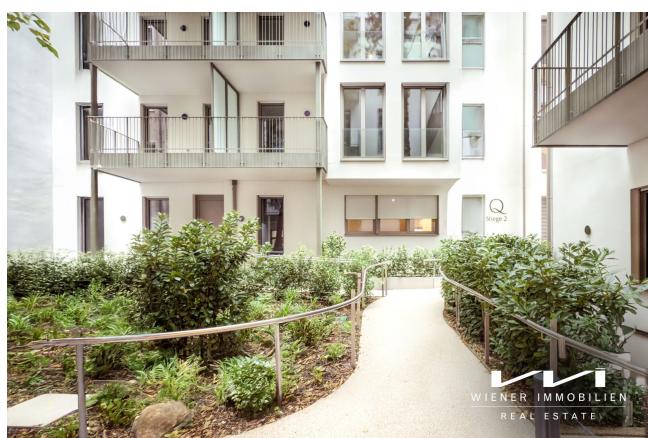
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

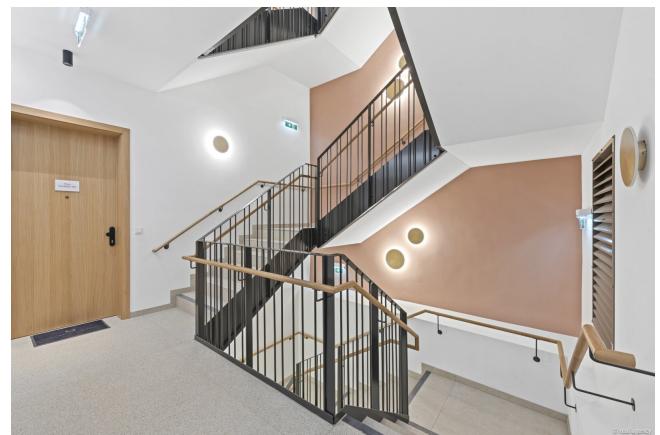
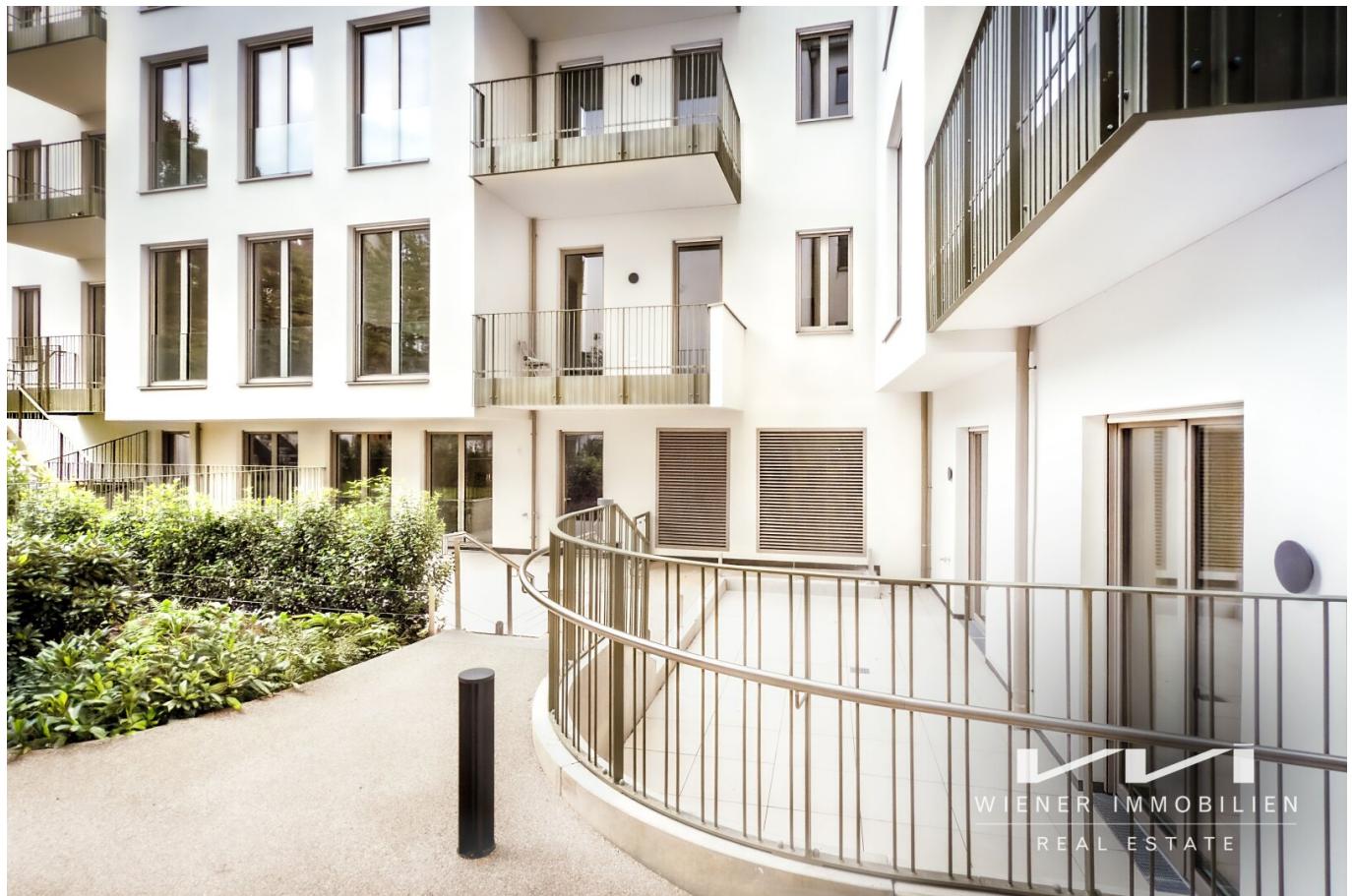
Ihr Ansprechpartner

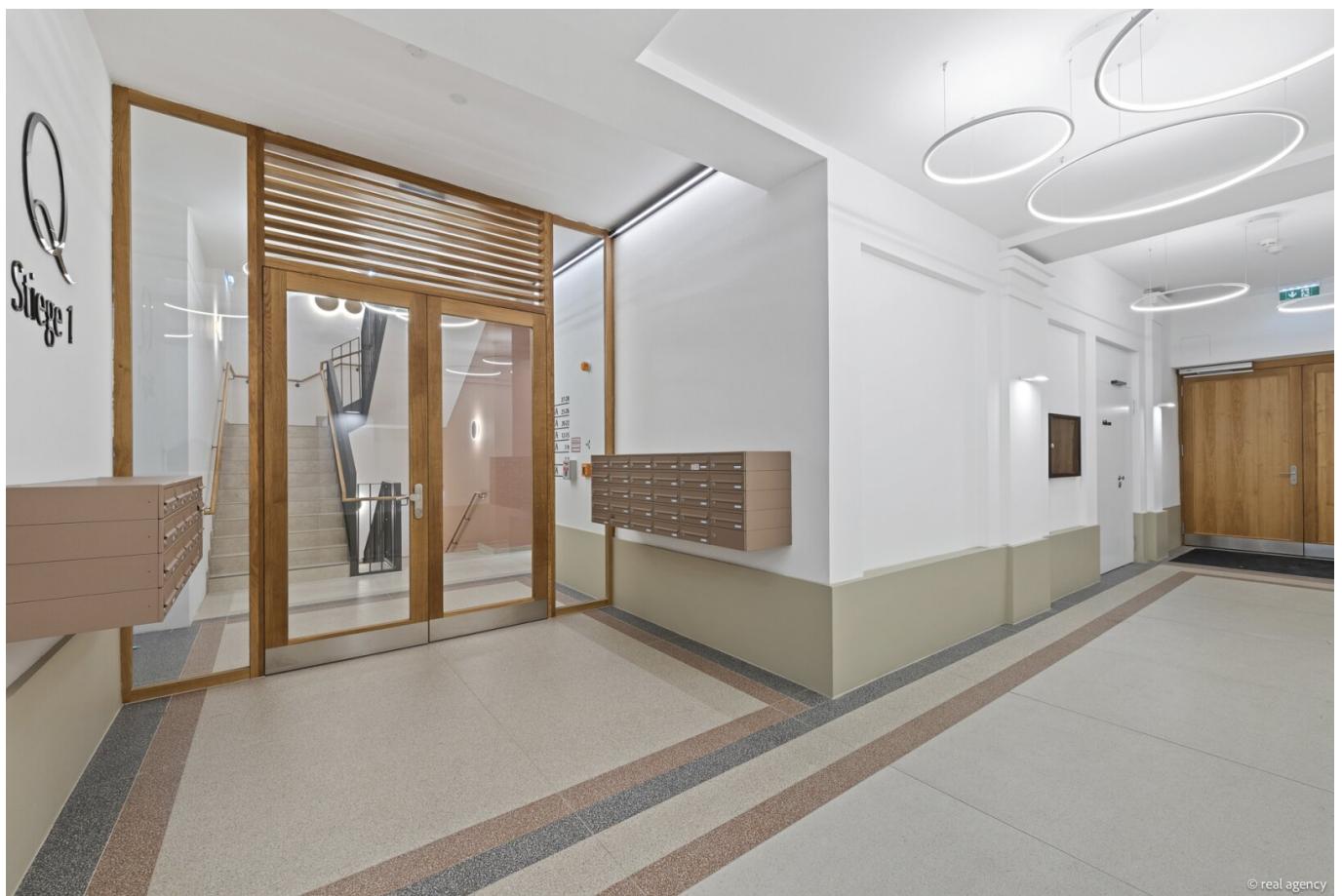


Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien





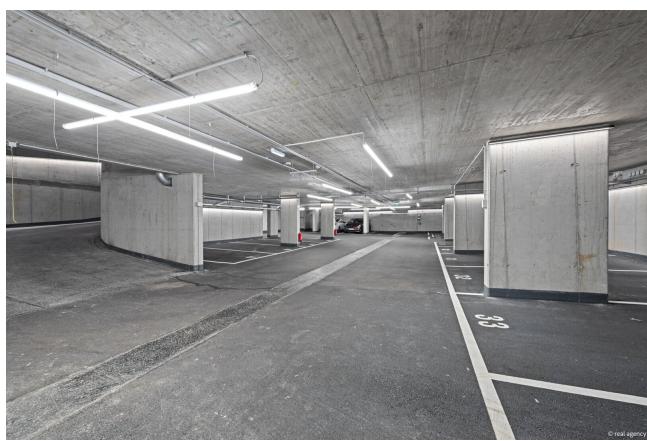


© real agency





© real agency



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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

Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen
in bester Lage Wiedens.

office@wi.immo
www.wi.immo



QUARTIER STARHEMBERG

TOP 210

2. Obergeschoß

Fav. 58-60, Stiege 2

Top	210
01 Vorraum	7,55 m ²
02 Wohnküche	37,05 m ²
03 Gang	6,01 m ²
04 Zimmer	13,68 m ²
05 Zimmer	13,16 m ²
06 Bad	3,85 m ²
07 WC	1,59 m ²
Wohnräume	82,90 m²
08 Balkon	7,07 m ²
09 Balkon	8,23 m ²
Balkon	15,30 m²



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 4130
office@wiimm.com



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 Antragstellung von Baubewilligungen. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des
Lebensraumes und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.



QUARTIER STARHEMBERG

2. Obergeschoß

Geschäftspläne

Fav. 58-60, Stiege 2



TOP	208
Wohnraum	113,03 m ²
Loggia	6,42 m ²
Balkon	19,34 m ²

TOP	209
Wohnraum	68,62 m ²
Balkon	19,56 m ²

TOP	210
Wohnraum	82,90 m ²
Balkon	15,30 m ²

TOP	211
Wohnraum	46,92 m ²
Loggia	3,99 m ²
Balkon	2,38 m ²

Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

Planstand:

2023-12-15

M = 1:150 bei Format DIN A3

0m 1m 5m 10m

Vorbehaltlich technisch rechendender 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
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 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