

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



**Objektnummer: 5612/182**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	181,93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	191,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	2.258.000,00 €
Betriebskosten:	416,59 €
USt.:	41,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1



WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE





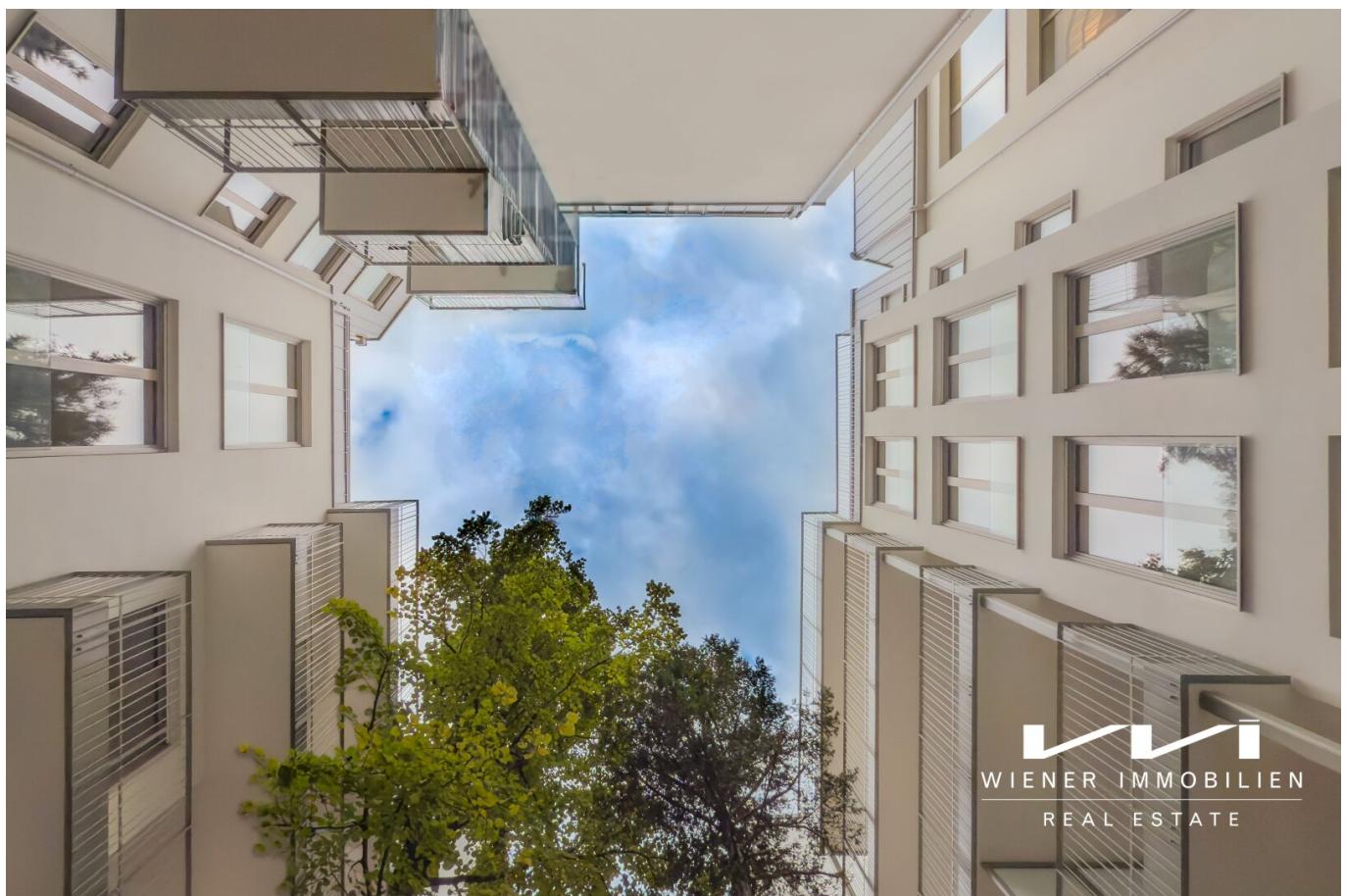
WI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

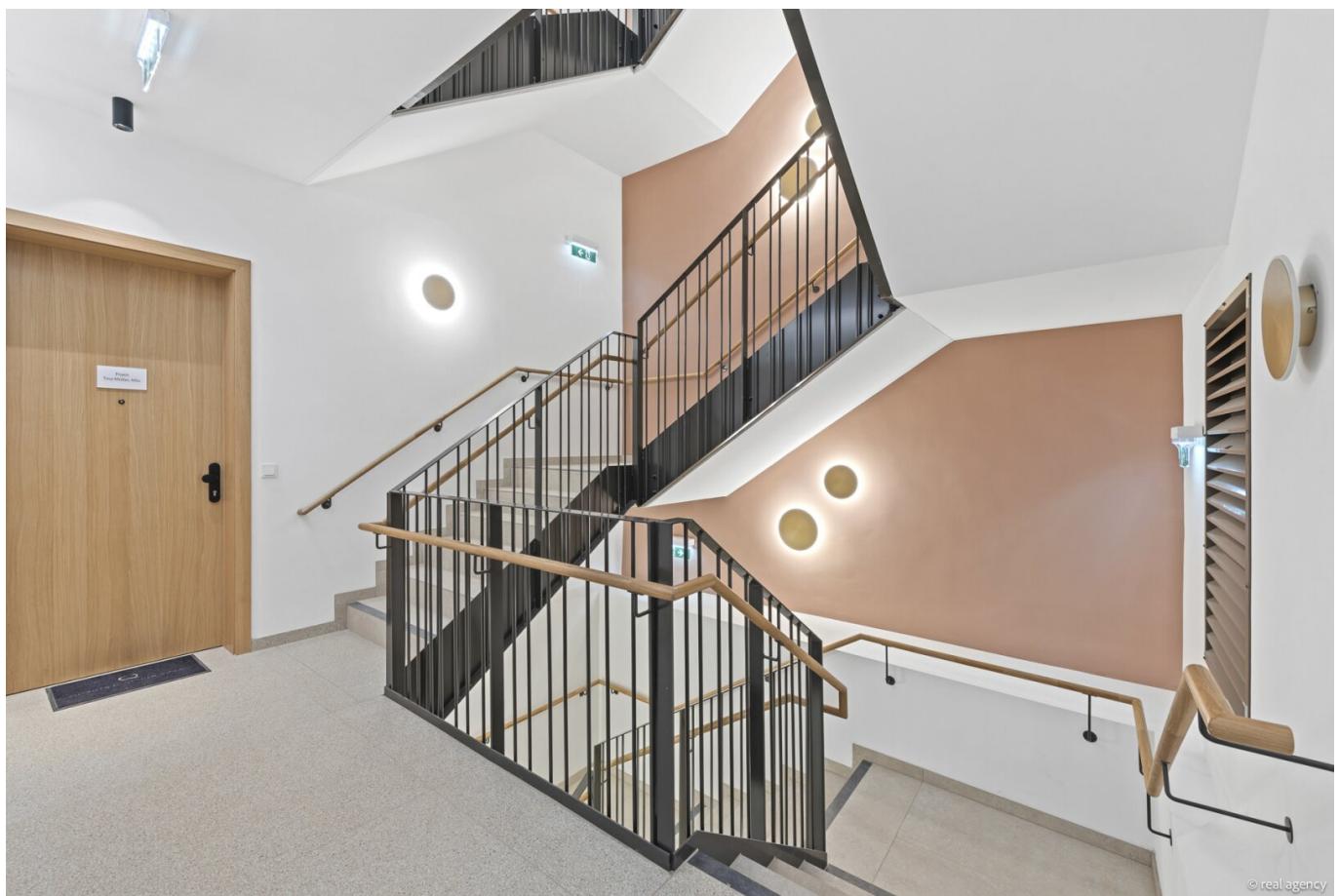


WI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

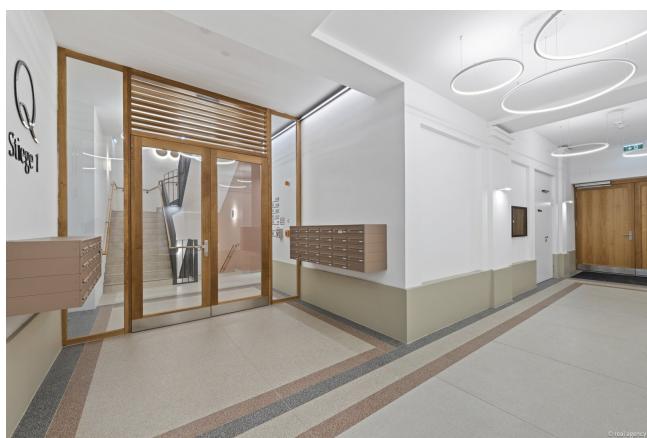


WI  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



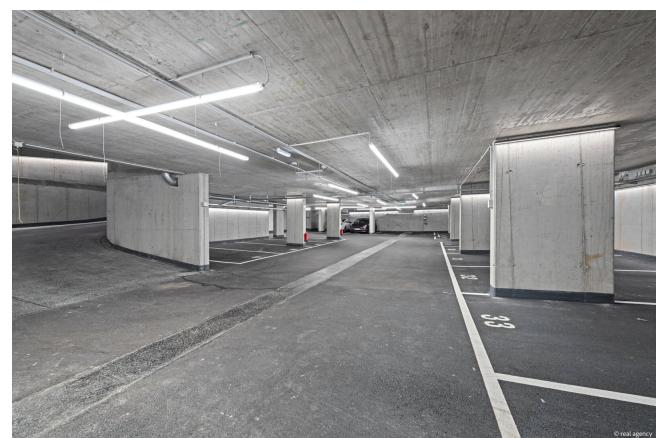


© real agency





© 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 126

1. Dachgeschoß  
Fav. 58-60, Stiege 1

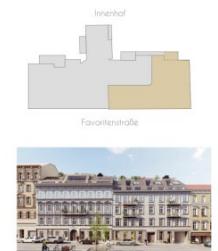
Top	126
01 WC	3,03 m <sup>2</sup>
02 Homeoffice	20,77 m <sup>2</sup>
03 Bad	7,31 m <sup>2</sup>
04 Gang	7,14 m <sup>2</sup>
05 Zimmer	15,36 m <sup>2</sup>
06 Wohnküche	68,81 m <sup>2</sup>
07 Zimmer	20,13 m <sup>2</sup>
08 Schrankraum	11,65 m <sup>2</sup>
09 Bad	10,33 m <sup>2</sup>
10 Zimmer	15,97 m <sup>2</sup>
11 WC	1,38 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>181,88 m<sup>2</sup></b>
12 Balkon	9,27 m <sup>2</sup>



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.

0m 1m 2m 5m  
M = 1:75 bei Format DIN A3

Planstand:  
N 2023-09-04



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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

**Q**  
QUARTIER STARHEMBERG

The floor plan shows a layout with various rooms including a living room, kitchen, bedrooms, and bathrooms. Three sections are highlighted: Schnitt 1 (vertical), Schnitt 2 (horizontal), and Schnitt 3 (diagonal). The sections illustrate the height of different parts of the apartment, such as the ceiling, floor levels, and windows.

**TOP 126**  
1. Dachgeschoß  
Fav. 58-60, Stiege 1

	126
Top	126
01 WC	3,03 m <sup>2</sup>
02 Homeoffice	20,77 m <sup>2</sup>
03 Bad	7,31 m <sup>2</sup>
04 Gang	7,14 m <sup>2</sup>
05 Zimmer	15,36 m <sup>2</sup>
06 Wohnküche	68,81 m <sup>2</sup>
07 Zimmer	20,13 m <sup>2</sup>
08 Schrankraum	11,65 m <sup>2</sup>
09 Bad	10,33 m <sup>2</sup>
10 Zimmer	15,97 m <sup>2</sup>
11 WC	1,38 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>181,88 m<sup>2</sup></b>
12 Balkon	9,27 m <sup>2</sup>

**Fassadenansicht**

**Innenhof**

**Favoritenstraße**

**Exklusivvertrieb**

**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

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.

0m 1m 5m  
M = 1:100 bei Format DIN A3

N

Planstand:  
2023-09-04



QUARTIER STARHEMBERG

## 1. Dachgeschoß

Geschoßplan

Fav. 58-60, Stiege 1



<b>Top</b>	<b>124</b>
Wohnräume	94,51 m <sup>2</sup>
Balkon	11,67 m <sup>2</sup>

<b>Top</b>	<b>125</b>
Wohnräume	143,48 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,06 m <sup>2</sup>
Balkon	13,25 m <sup>2</sup>

<b>Top</b>	<b>126</b>
Wohnräume	181,88 m <sup>2</sup>
Balkon	9,27 m <sup>2</sup>

<b>Top</b>	<b>127</b>
Wohnräume	74,39 m <sup>2</sup>
Balkon	9,67 m <sup>2</sup>

Exklusivvertrieb



Planstand:  
2023-09-04

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



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.





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 WERTERHALTUNG

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 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

- + riesige Wohnküche mit ca. 72 m<sup>2</sup> und Ausgang auf den SW-Balkon
- + Masterbedroom mit Schrankraum, Bad mit Wanne und separater Toilette
- + 2 weitere intelligent konzipierte Schlaf-/Kinder-/Arbeitsräume
- + Bad mit Dusche
- + separate Gästetoilette
- + großzügiger Vorraum mit ca. 15m<sup>2</sup>

## **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 € 259,70 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 144,28 zzgl. 20 % USt

- Warmwasser: € 52,46 zzgl. 10 % USt

- Kaltwasser: € 26,23 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