

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



WI
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

Objektnummer: 5612/241

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	113,12 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Betriebskosten:	271,80 €
USt.:	27,18 €
Provisionsangabe:	

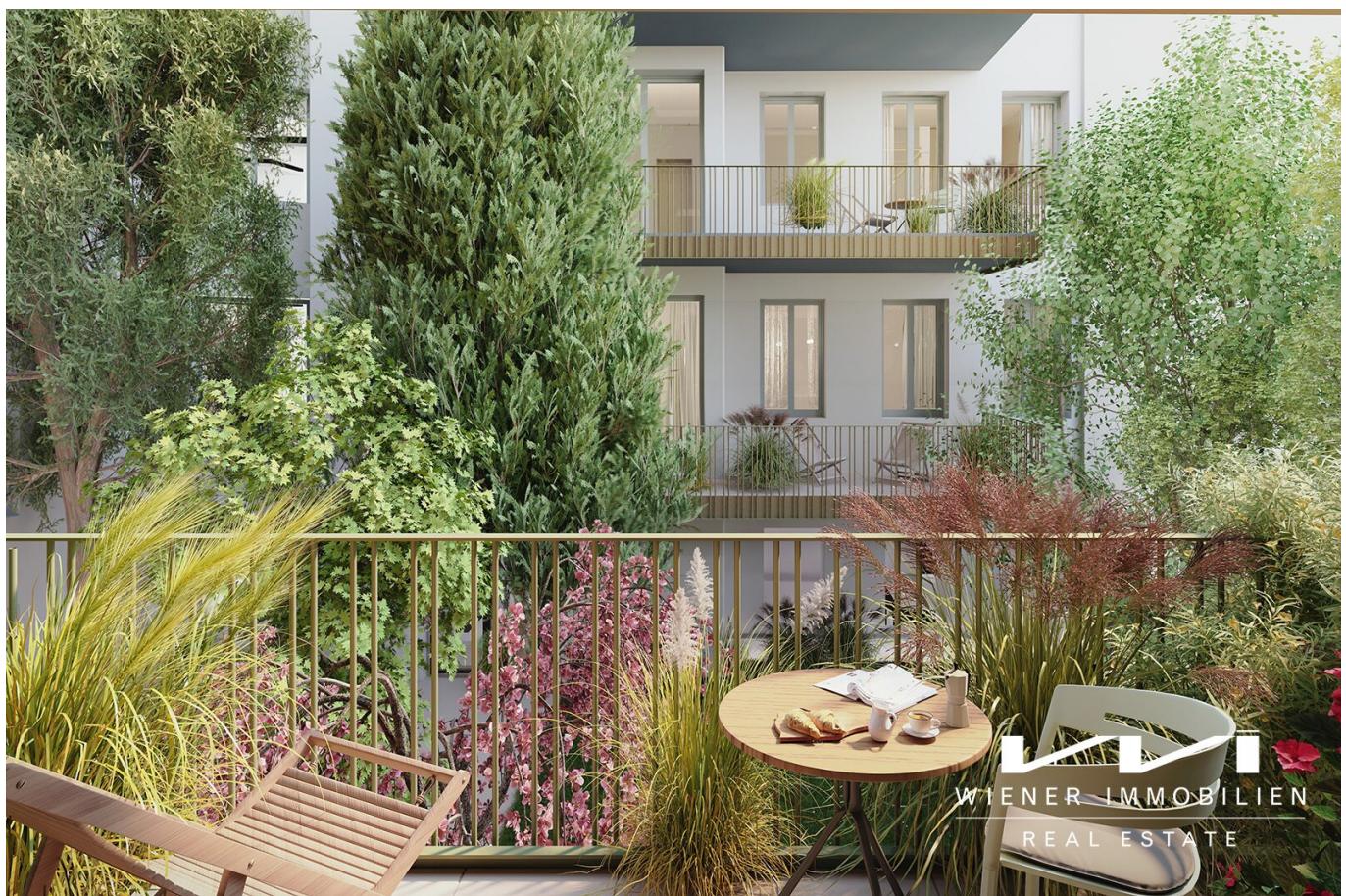
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

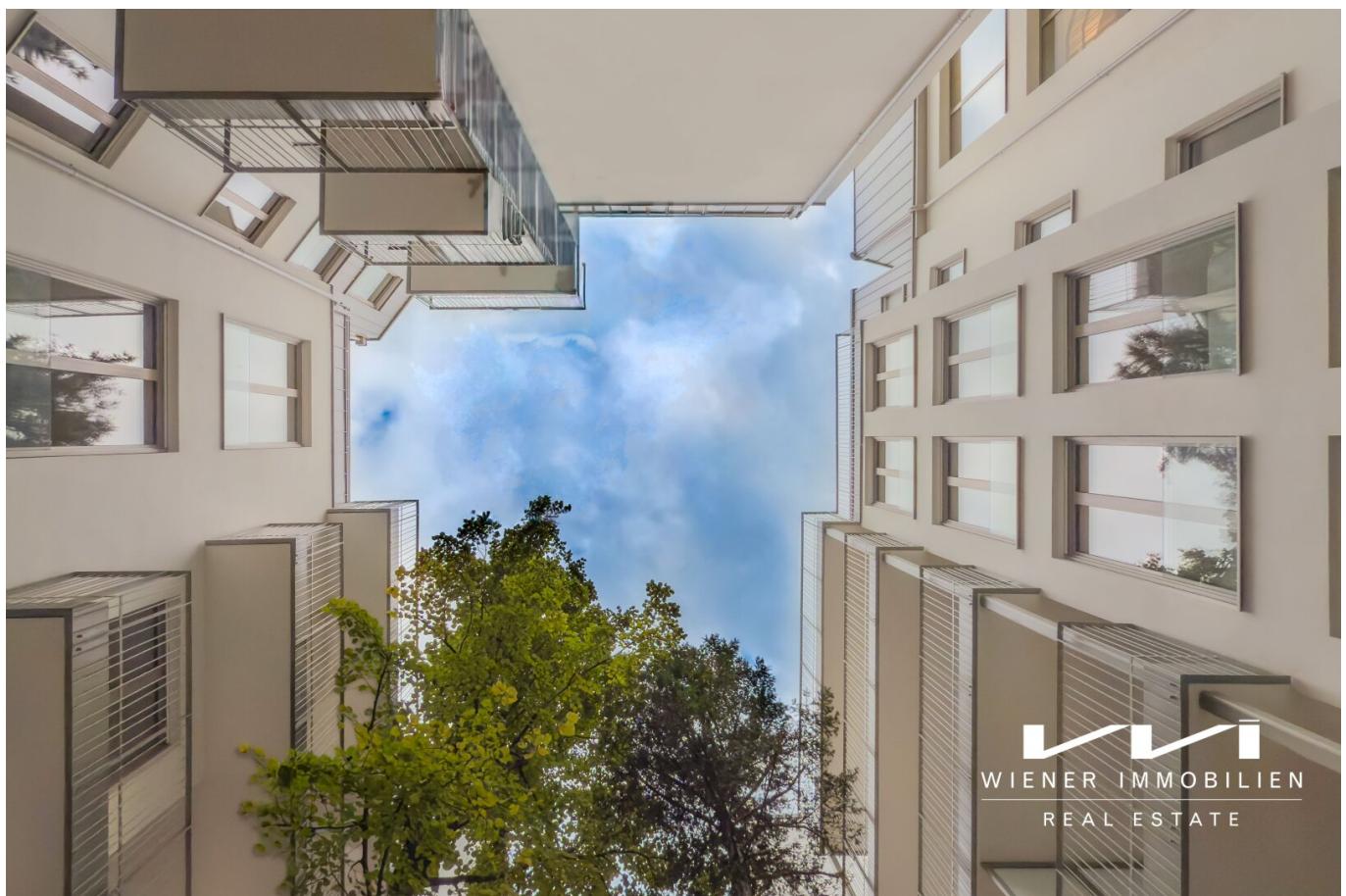
Ihr Ansprechpartner

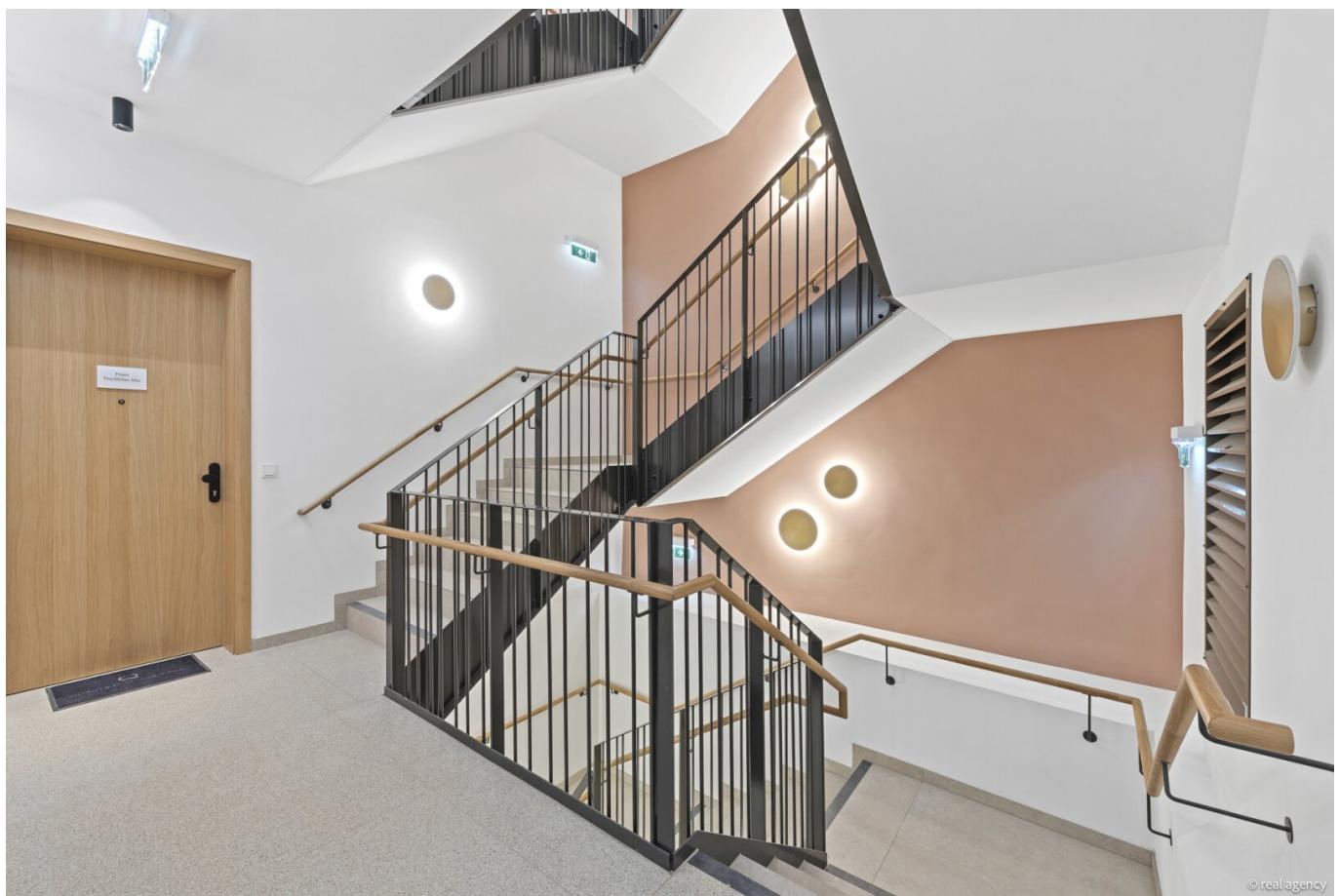


Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien





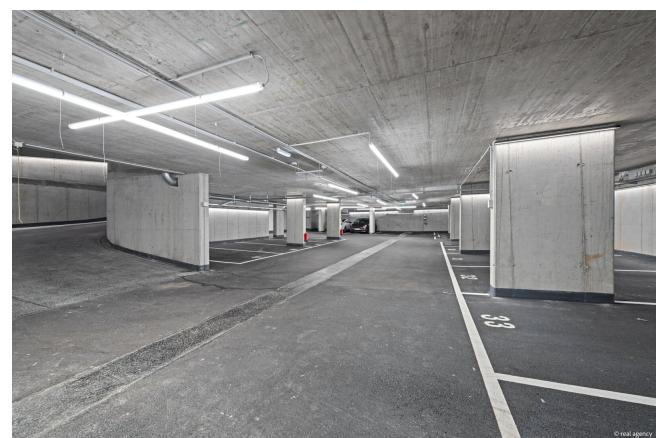


© real agency





© real agency





Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien

T: +43 1 512 22 27

*Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeträßen
in bester Lage Wiedens.*

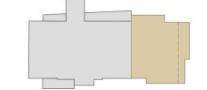
office@wi.immo
www.wi.immo


QUARTIER STARHEMBERG



TOP 215
4. Obergeschoß
Fav. 58-60, Stiege 2

Top	215
01 Vorraum	10,88 m ²
02 Gang	3,86 m ²
03 Zimmer	11,75 m ²
04 Zimmer	12,19 m ²
05 Bad	3,69 m ²
06 Wohnküche	37,95 m ²
07 Gang	3,86 m ²
08 Abstellraum	2,47 m ²
09 WC	1,63 m ²
10 Bad	5,25 m ²
11 Zimmer	19,59 m ²
Wohnräume	113,12 m²
12 Loggia	6,42 m ²
WFN	119,54 m²
13 Balkon	19,32 m ²
Balkon	19,32 m ²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

Planstand:
2025-01-16

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

0m
1m
5m

M = 1:75 bei Format DIN A3



Kaufbedingungen technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umbaumaßnahmen variieren können. Sie dienen der Orientierung und nicht für die Ausarbeitung von Einbauplänen. Der Kaufpreis umfasst die Kosten des Lieferanfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Erfüllungsering, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.



QUARTIER STARHEMBERG

4. Obergeschoß

Geschößpläne

Fav. 58-60, Stiege 2



TOP	215
Wohnraum	112,67 m ²
Loggia	6,66 m ²
Balkon	24,31 m ²

TOP	216
Wohnraum	165,78 m ²
Balkon	41,80 m ²

TOP	217
Wohnraum	32,32 m ²

Vorbehaltlich technisch rechender 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 Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

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

Planstand:
2023-05-08

Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



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

- + großzügige Wohnküche mit sensationellen Grünblick und fast 20 m² großem Balkon
- + Master-Schlafzimmer mit natürlich belichtetem en-Suite Bad & 2 Freiflächen
- + 2 ruhig gelegene Schlaf-/Kinder/Arbeitszimmer
- + 1 zusätzliches Duschbad
- + 1 separate Toilette
- + Abstellraum

Die Ausstattung

- + hochwertiger Parkett (Verlegeart Fischgrät)
- + Feinsteinfliesen in den Nassräumen
- + Armaturen der Firma Dornbracht
- + Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung
- + Außenliegender Sonnenschutz
- + Klimaanlage in allen Räumen
- + 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 € 170,10 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 94,51 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 34,37 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 17,18 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