

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



**Objektnummer: 5612/241**

**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>	113,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<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>	1.850.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	271,80 €
<b>USt.:</b>	27,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



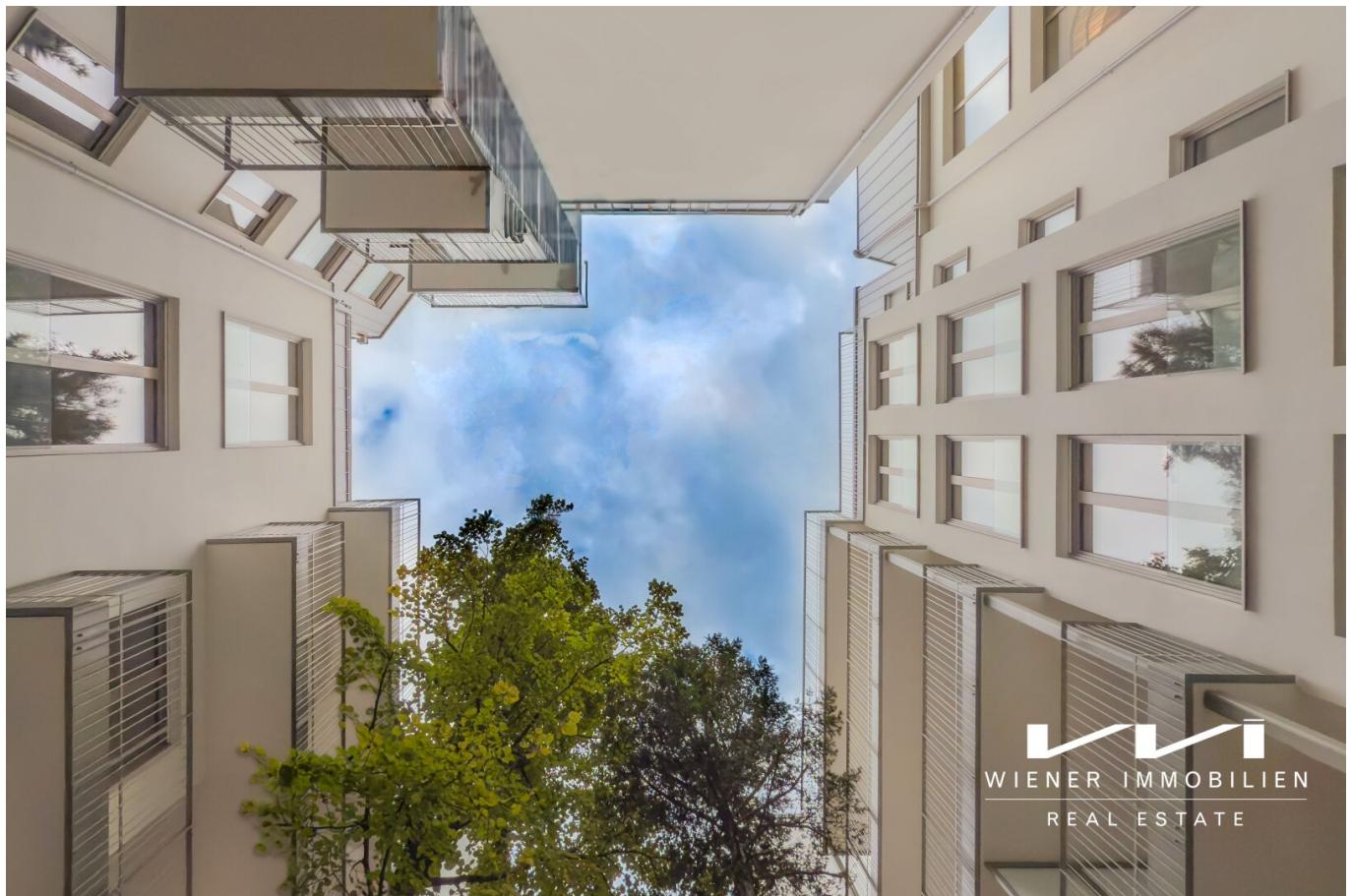
**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE





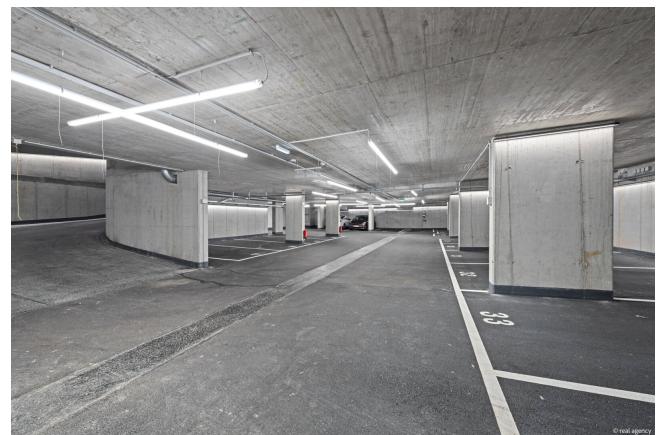


© real agency





© 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

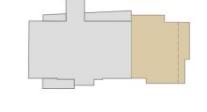

**QUARTIER STARHEMBERG**



215

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

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





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

Vorbehaltlich technischer Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Sie sind nicht Dimensionen und nicht für die Ausführung an Erbbaurechtswertes. Ein Maßstab ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Erfüllungser, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

0m 1m 5m

M = 1:75 bei Format DIN A3



QUARTIER STARHEMBERG

## 4. Obergeschoß

Geschößpläne

Fav. 58-60, Stiege 2



TOP 215  
Wohnraum 112,67 m<sup>2</sup>  
Loggia 6,66 m<sup>2</sup>  
Balkon 24,31 m<sup>2</sup>

TOP 216  
Wohnraum 165,78 m<sup>2</sup>  
Balkon 41,80 m<sup>2</sup>

TOP 217  
Wohnraum 32,32 m<sup>2</sup>



Vorbehaltlich technisch revidender Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbaumaßnahmen variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Antragstellung von Baubewilligen. Die dargestellte Moblierung ist nicht Bestandteil des Lebendmietens 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.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 Umbaumaßnahmen 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

- + großzügige Wohnküche mit sensationellen Grünblick und fast 20 m<sup>2</sup> 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