

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



Objektnummer: 5612/259

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:	201,01 m ²
Nutzfläche:	267,84 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	2.965.000,00 €
Betriebskosten:	270,95 €
USt.:	33,46 €
Provisionsangabe:	

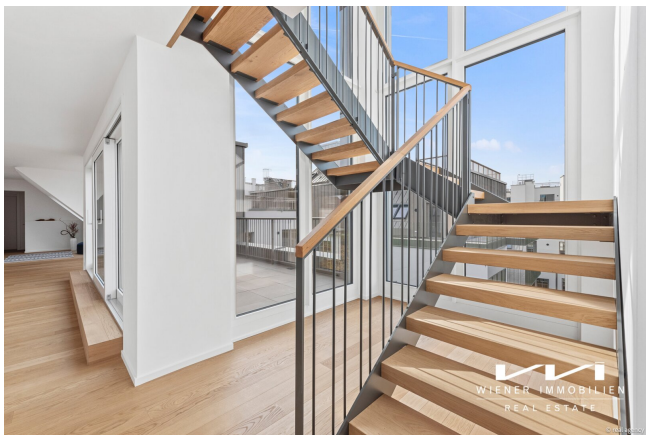
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

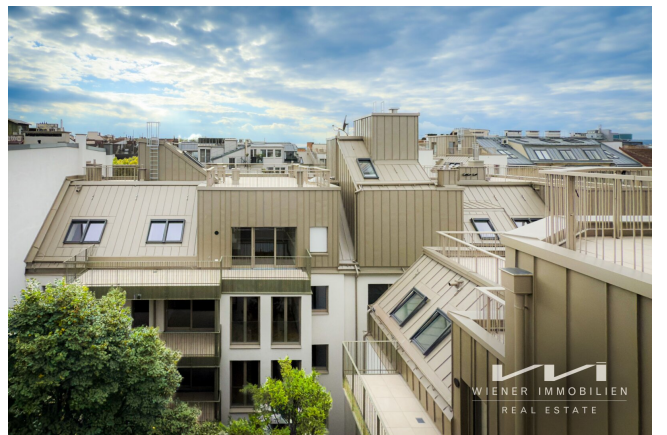
WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1



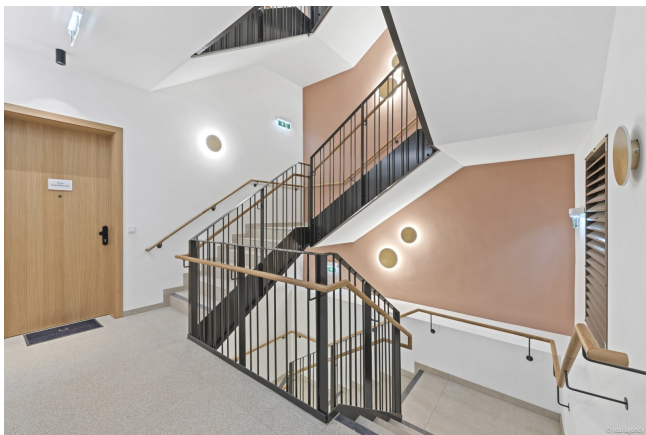
















© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

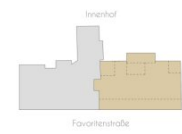
Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien
T: +43 1 512 22 27

Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen
in bester Lage Wiedens.

office@wi.immo
www.wi.immo

TOP 129
 2. Dachgeschoss
 Fav. 58-60, Stiege I

Top	129
01 Vorraum	10,76 m ²
02 WC	1,87 m ²
03 Gang	7,57 m ²
04 Küche	25,21 m ²
05 Wohnzimmer	55,03 m ²
06 St/Bibla	13,41 m ²
07 Zimmer	18,71 m ²
08 Bad/WC	20,52 m ²
09 Zimmer	23,76 m ²
10 Bad	3,71 m ²
11 Küche	5,90 m ²
12 Wellness	12,73 m ²
Wohnräume	199,18 m²
13 Terrasse	7,81 m ²
14 Terrasse	49,58 m ²
15 Terrasse	15,06 m ²
Terrasse	72,25 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
 REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technischer Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umsetzungen variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

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

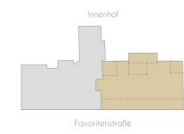


Planstand:
 2023-09-04

TOP 129
2. Dachgeschoß
Fav. 58-60, Stiege I



Top	129
01 Vorraum	10,76 m ²
02 WC	1,87 m ²
03 Gang	7,57 m ²
04 Küche	25,21 m ²
05 Wohnzimmer	55,03 m ²
06 SR/Büro	13,41 m ²
07 Zimmer	18,71 m ²
08 Bad/WC	20,52 m ²
09 Zimmer	23,76 m ²
10 Bad	3,71 m ²
11 Küche	5,90 m ²
12 Wellness	12,73 m ²
Wohnräume	199,18 m²
13 Terrasse	7,81 m ²
14 Terrasse	49,58 m ²
15 Terrasse	15,06 m ²
Terrasse	72,25 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technischer Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Um- bzw. Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumobeln. 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



Planstand:
2023-09-04



QUARTIER STARHEMBERG

2. Dachgeschoß

Geschoßplan
Fav. 58-60, Stiege I

Top	128
Wohnfläche	143,46 m ²
Terrasse	112,21 m ²

Top	129
Wohnfläche	199,18 m ²
Terrasse	72,25 m ²



Vorbehaltlich technischer Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umarbeiten 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 = 1:150 bei Format din A3



Planstand:
2023-09-04

Exklusivvertrieb

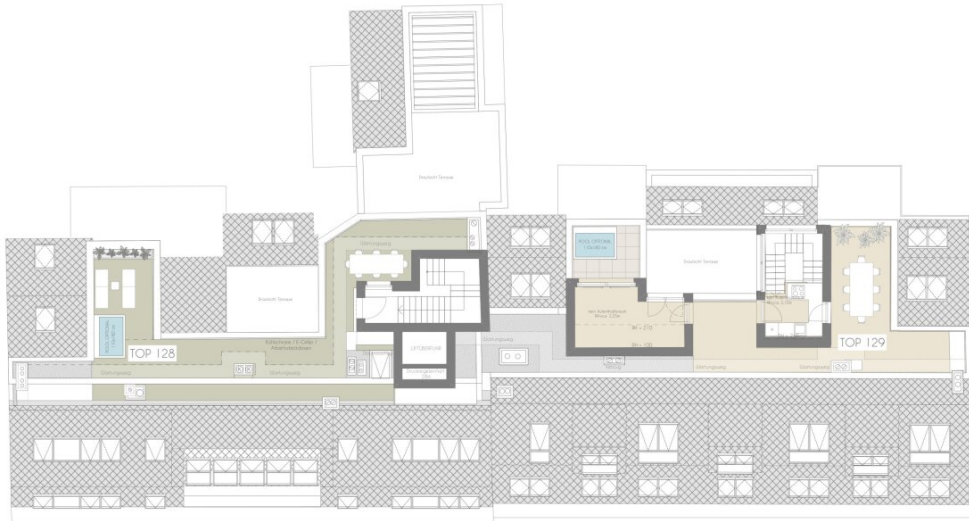

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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

Dachdraufsicht
Geschoßplan
Fav. 58-60, Stiege I

Top 128
Wohnräume 143,46 m²
Terrasse 112,21 m²

Top 129
Wohnräume 199,18 m²
Terrasse 72,25 m²



Vorbehaltlich technischer Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umarbeiten 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 = 1:150 bei Format din A3



Planstand:
2023-09-04

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



QUARTIER STARHEMBERG

Geschoßplan
Favoritenstraße 58-60
Stiege 1-2
Graf-Starhemberg-Gasse 31
Stiege 3-5



Vorbehaltlich technischer Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umarbeiten 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
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0) 1 913 4135 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.

Das Penthouse

Luxuriöses Penthouse mit sensationeller Rooftop Terrasse

- + Großzügige Raumaufteilung mit ca. 87m² großer Wohnküche
- + Helle Räume mit angeschlossener Terrasse
- + Ruhe durch Innenhoflage
- + Mehrere Freiflächen u.a. mit Fernblick
- + Natürlich belichtete Bäder

Die Ausstattung

- + Hochwertiger Parkett (geölter Dielenboden in Eiche)
- + Keramikausstattung der Firma Laufen
- + Armaturen der Firma Dornbracht
- + Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung
- + Klimaanlage
- + Anschlüsse für überdachte Küche auf Rooftop
- + Ca. 12m² großer Raum für Wellnessbereich am Dach
- + Privater SwimSpa auf Wunsch möglich
- + Video-Gegensprechanlage
- + Vorbereitung für Alarmanlage
- + 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.

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 213,12 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 112,34 zzgl. 20 % USt

- Kälte Akonto: € 14,19 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 40,85 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 20,43 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