

**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	267,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	2.965.000,00 €
Betriebskosten:	334,54 €
USt.:	33,45 €
Provisionsangabe:	

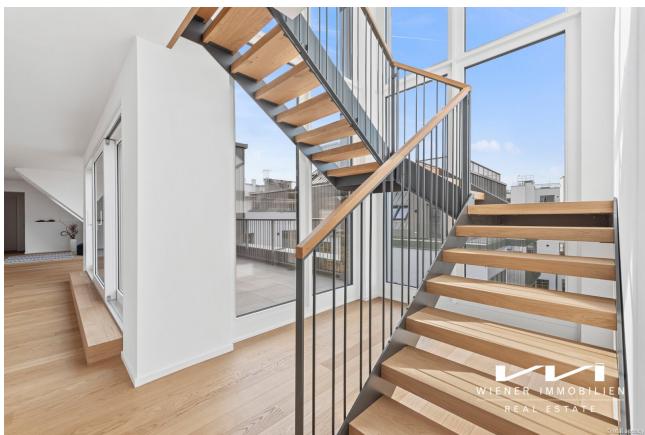
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1



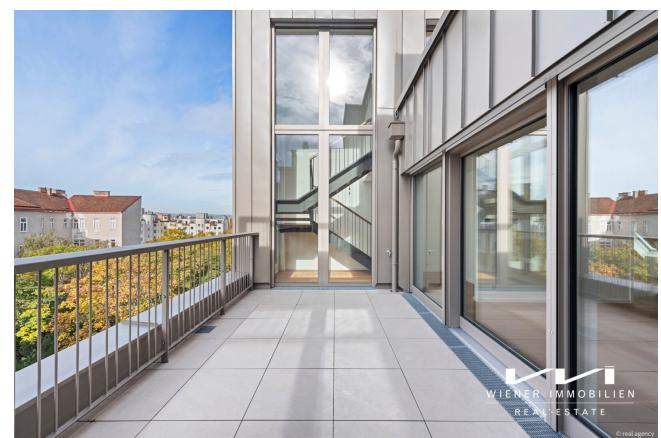


WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency



WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



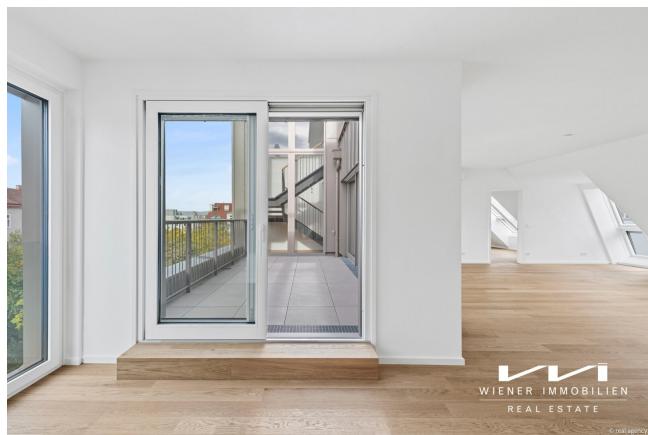
WIR  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency



**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency



**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency



**WVI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

© real agency





WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

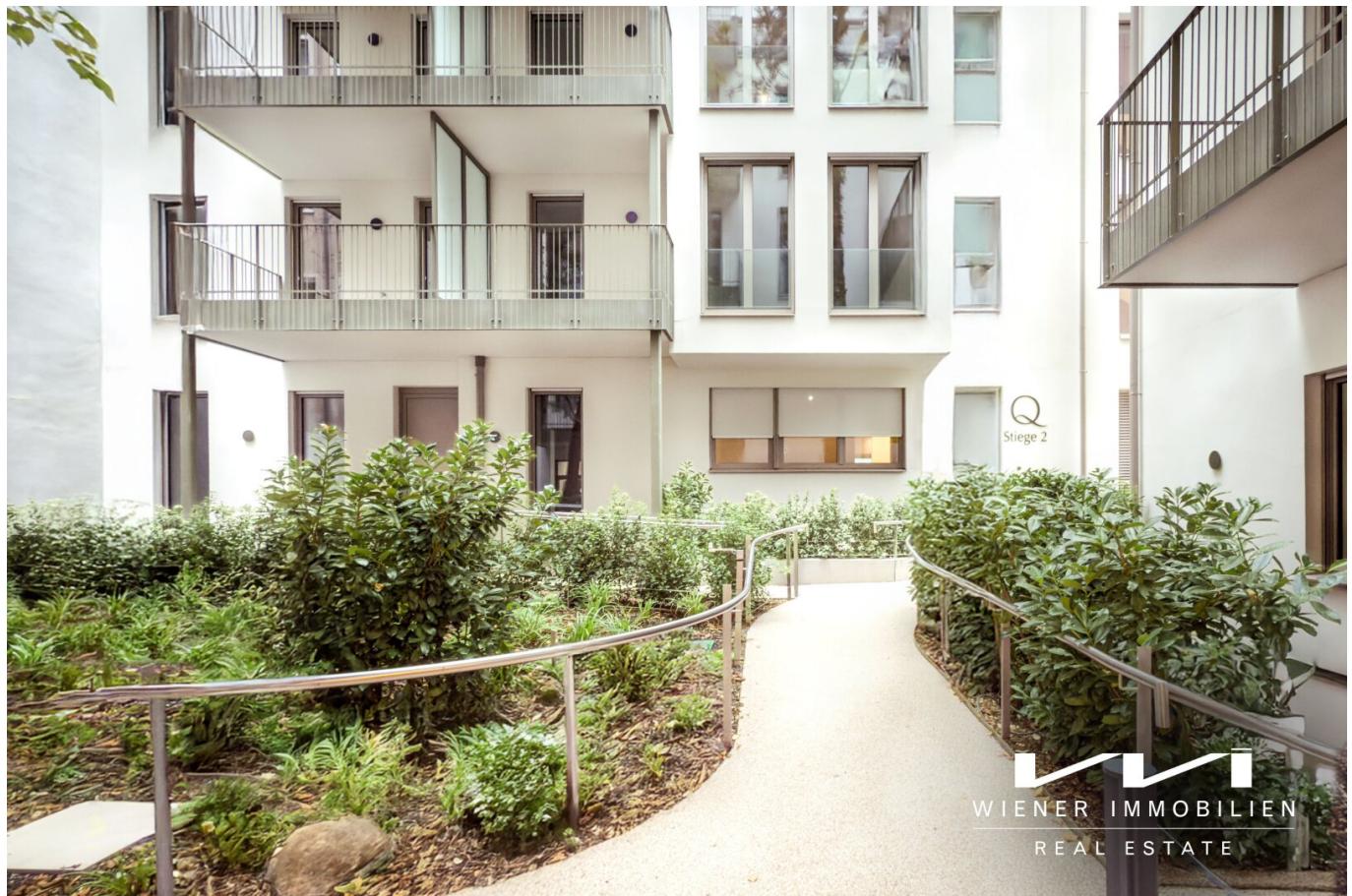
© real agency



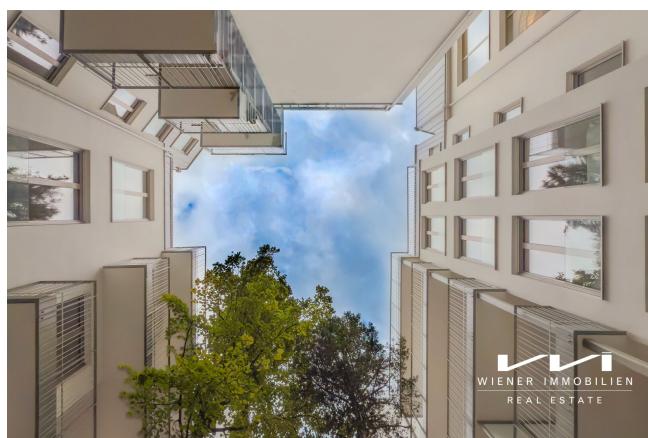
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE





WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

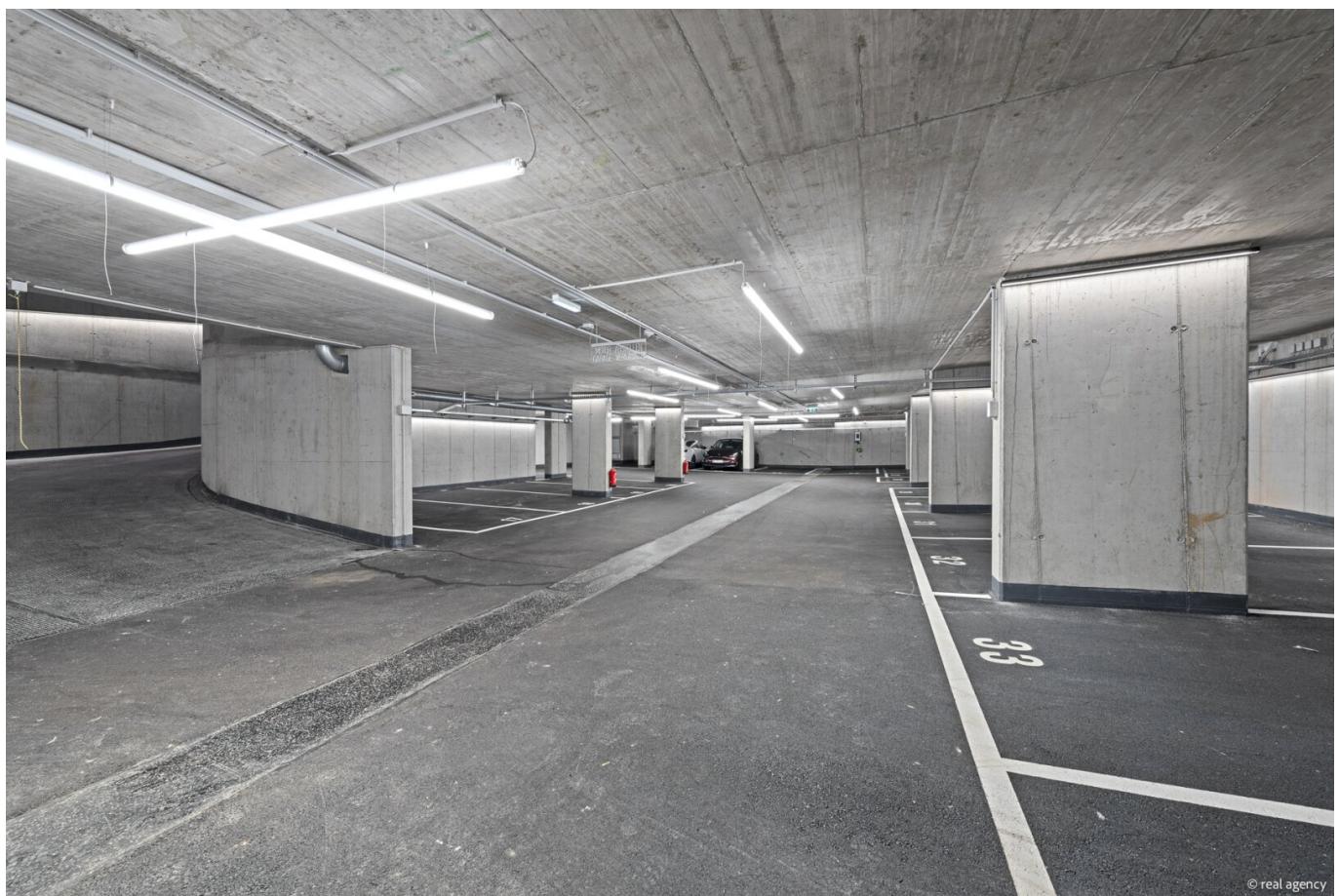




© real agency



© real agency



© real agency



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

---

*Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen  
in bester Lage Wiedens.*

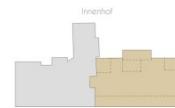
office@wi.immo  
[www.wi.immo](http://www.wi.immo)

**Q**

QUARTIER STARHEMBERG

**TOP 129**2. Dachgeschoss  
Fav. 58-60, Stiege 1

Top	129
01 Vorräum	10,76 m <sup>2</sup>
02 WC	1,87 m <sup>2</sup>
03 Gang	7,57 m <sup>2</sup>
04 Küche	25,21 m <sup>2</sup>
05 Wohnzimmer	55,03 m <sup>2</sup>
06 SR/Biblio.	13,41 m <sup>2</sup>
07 Zimmer	18,71 m <sup>2</sup>
08 Bad/WC	20,52 m <sup>2</sup>
09 Zimmer	23,76 m <sup>2</sup>
10 Bad	3,71 m <sup>2</sup>
11 Küche	5,90 m <sup>2</sup>
12 Wellness	12,73 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>199,18 m<sup>2</sup></b>
13 Terrasse	7,61 m <sup>2</sup>
14 Terrasse	49,58 m <sup>2</sup>
15 Terrasse	15,06 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	<b>72,25 m<sup>2</sup></b>



Exklusivvertrieb

**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 41350  
office@wiimm.com



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



Planstand:  
2023-09-04



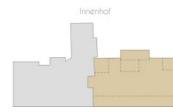
QUARTIER STARHEMBERG

## TOP 129

2. Dachgeschoss

Fav. 58-60, Stiege 1

Top	129
01 Vorraum	10,76 m <sup>2</sup>
02 WC	1,87 m <sup>2</sup>
03 Gang	7,57 m <sup>2</sup>
04 Küche	25,21 m <sup>2</sup>
05 Wohnzimmer	55,03 m <sup>2</sup>
06 SR/Biblio.	13,41 m <sup>2</sup>
07 Zimmer	18,71 m <sup>2</sup>
08 Bad/WC	20,52 m <sup>2</sup>
09 Zimmer	23,76 m <sup>2</sup>
10 Bad	3,71 m <sup>2</sup>
11 Küche	5,90 m <sup>2</sup>
12 Wellness	12,73 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>199,18 m<sup>2</sup></b>
13 Terrasse	7,61 m <sup>2</sup>
14 Terrasse	49,58 m <sup>2</sup>
15 Terrasse	15,06 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	<b>72,25 m<sup>2</sup></b>



Exklusivvertrieb



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



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 Einbauteilen. 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 1



Top 128  
Wohnräume 143,46 m<sup>2</sup>  
Terrasse 112,21 m<sup>2</sup>

Top 129  
Wohnräume 199,18 m<sup>2</sup>  
Terrasse 72,25 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 5m  
M = 1:150 bei Format DIN A3



Planstand:  
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@wiimmo.com





QUARTIER STARHEMBERG

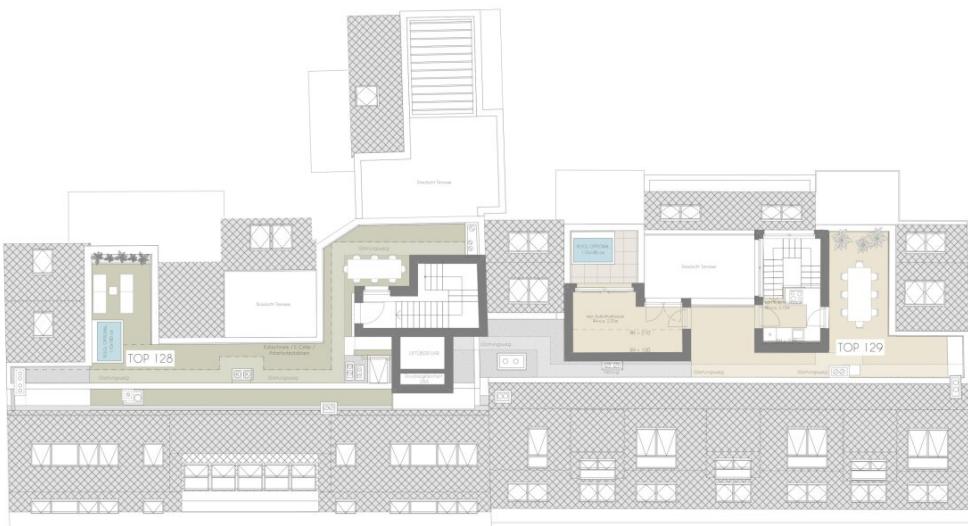
## Dachdraufsicht

Geschoßplan

Fav. 58-60, Stiege 1

Top 128  
Wohnräume 143,46 m<sup>2</sup>  
Terrasse 112,21 m<sup>2</sup>

Top 129  
Wohnräume 199,18 m<sup>2</sup>  
Terrasse 72,25 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 5m  
M = 1:150 bei Format DIN A3



Planstand:  
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@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  
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.

## Das Penthouse

## **Luxuriöses Penthouse mit sensationeller Rooftop Terrasse**

- + Großzügige Raumaufteilung mit ca. 87m<sup>2</sup> 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. 12m<sup>2</sup> 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 € 202,2 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 112,34 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