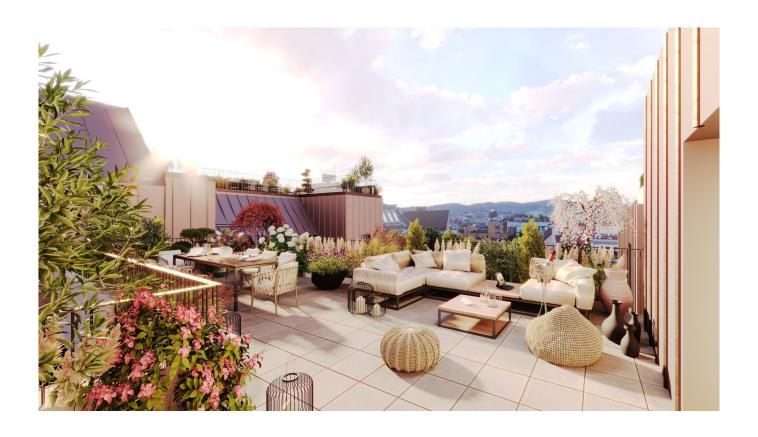
# Quartier Starhemberg - Geschichte bewahrt. Zukunft gebaut. Jetzt bezugsbereit.



Objektnummer: 5612/243

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 1040 Wien Bauiahr: 1900

Baujahr:1900Zustand:ErstbezugAlter:AltbauWohnfläche:148,38 m²

Nutzfläche: 250,72 m²
Zimmer: 3
Bäder: 2

WC:
Terrassen:

Heizwärmebedarf: B 29,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

2

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,63

**Kaufpreis:** 2.386.000,00 €

**Betriebskosten:** 469,59 € **USt.:** 46,96 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



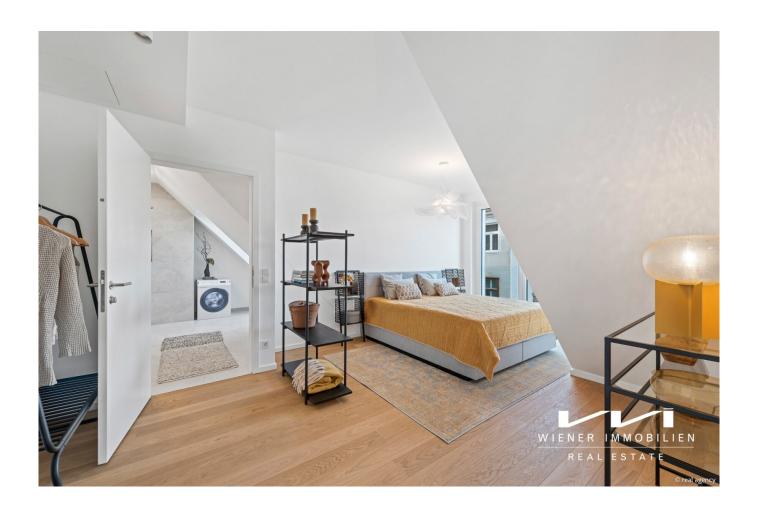
Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler Börsegasse 12 / M1

































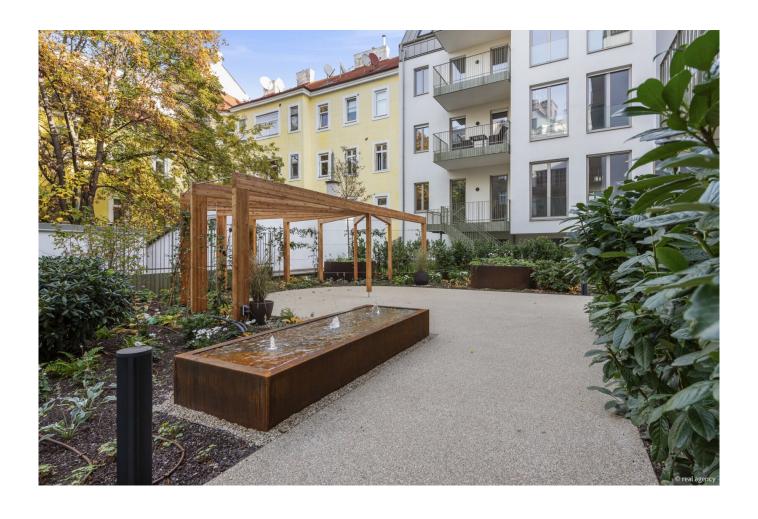






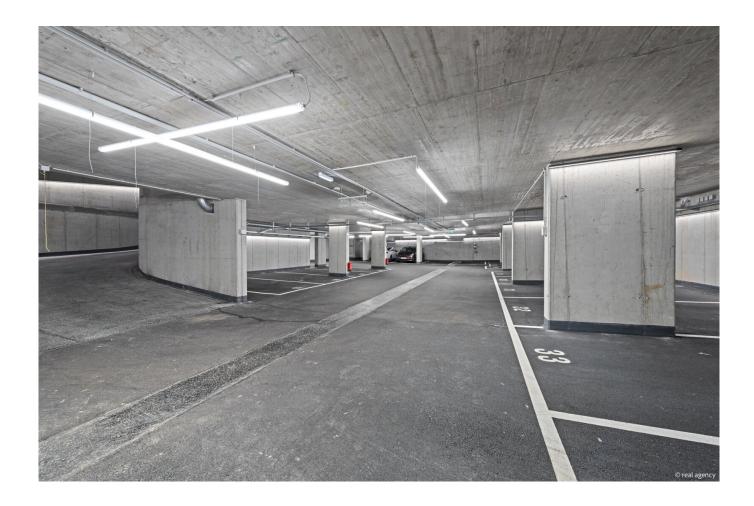
























Planstand: 2024-06-18



TOP 128 2. Dachgeschoß Fav. 58-60, Stiege 1

Тор		128
	Vorraum	11,64 m <sup>2</sup>
02	Vorraum	3,41 m <sup>2</sup>
03	WC	1,82 m <sup>2</sup>
04	Küche	16,61 m <sup>2</sup>
05	Wohnzimmer	52,17 m <sup>2</sup>
06	Zimmer	13,66 m <sup>2</sup>
07	Schrankraum	5,80 m <sup>2</sup>
08	Bad	11,78 m <sup>2</sup>
09	Bad	8,66 m <sup>2</sup>
10	Zimmer	16,07 m <sup>2</sup>
	Vorraum	1,76 m <sup>2</sup>
Wohnräume		143,38 m <sup>2</sup>
12	Terrasse	35,43 m <sup>2</sup>
13	Terrasse	10,15 m <sup>2</sup>
14	Terrasse	56,76 m <sup>2</sup>
Terrasse		102,34 m <sup>2</sup>





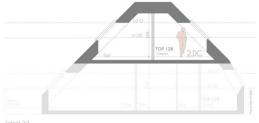




WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien +43 (0)1 913 4135 10 office@wilimmo









TOP 128 2. Dachgeschoß Fav. 58-60, Stiege 1

Тор		128
	Vorraum	11,64 m <sup>2</sup>
02	Vorraum	3,41 m <sup>2</sup>
03	WC	1,82 m <sup>2</sup>
04	Küche	16,61 m <sup>2</sup>
05	Wohnzimmer	52,17 m <sup>2</sup>
06	Zimmer	13,66 m <sup>2</sup>
07	Schrankraum	5,80 m <sup>2</sup>
08	Bad	11,78 m <sup>2</sup>
09	Bad	8,66 m <sup>2</sup>
10	Zimmer	16,07 m <sup>2</sup>
	Vorraum	1,76 m <sup>2</sup>
Wohnräume		143,38 m <sup>2</sup>
12	Terrasse	35,43 m <sup>2</sup>
13	Terrasse	10,15 m <sup>2</sup>
14	Terrasse	56,76 m <sup>2</sup>
Tanous		I N 2 3 4 m2







REAL ESTATE

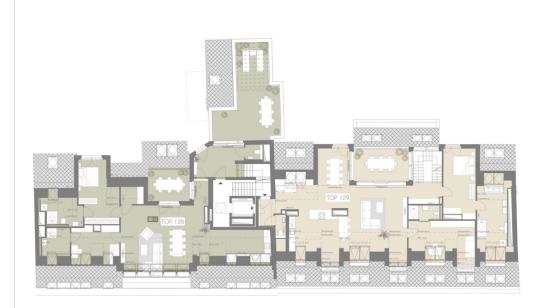








Planstand: 2024-06-18





# 2. Dachgeschoß Geschoßplan Fav. 58-60, Stiege 1

Тор	128	
Wohnraume	143,46 m <sup>2</sup>	
Terrasse	112,21 m <sup>2</sup>	

Тор	129	
Wohnräume	199,18 m <sup>2</sup>	
Terrasse	72,25 m <sup>2</sup>	



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



Volseholfich technisch notwendiger Anderungen Alle Mobangaben sind CoMole, die in Zuge der Unbouabeiten vorsieren komen, der Plan dien zu flästenden und nicht für die Antergung von Erbaumbelse. Die dargestellte Möblerung ist nicht Betandteil des Leiterwindigers wird dein nur de Erichtungsvenschole). Alle des gegentellen Copprisionen Chorakte. M

— 1:150 bei Format din A3







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



WIENER IMMOBILIEN

REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Moßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten vorlieren können, der Ban dient zu illustration und nicht für die Anfeitigung von Erbaumabeln. Die dargestelte Mobilerung ist nicht Bestandteil dies Leiteruntlanges und derein nur als Enrichtungsvorschlag, Alle dargestelfen Gegenstrück ehoben syntholische Nocratie.



Planstand: 2023-03-30



### **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 bezugsberei**t.

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
- + Helle Räume mit angeschlossenen Freiflächen
- + Ruhe durch Innenhoflage
- + Mehrere Freiflächen u.a. mit Fernblick
- + Natürlich belichtete Bäder und WCs

#### Die Ausstattung

- + Hochwertiger Parkett (geölter Dielenboden in Eiche)
- + Keramikausstattung der Firma Laufen
- + Armaturen der Firma Dornbracht
- + Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung
- + Klimaanlage
- + Anschlüsse für Outdoor Küche
- + Privater Pool 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.

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