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



**Objektnummer: 5612/258**

**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:** | 153,45 m² |
| **Nutzfläche:** | 265,24 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 2.750.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 293,82 € |
| **USt.:** | 36,58 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Pamela Zoidl**

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur








WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

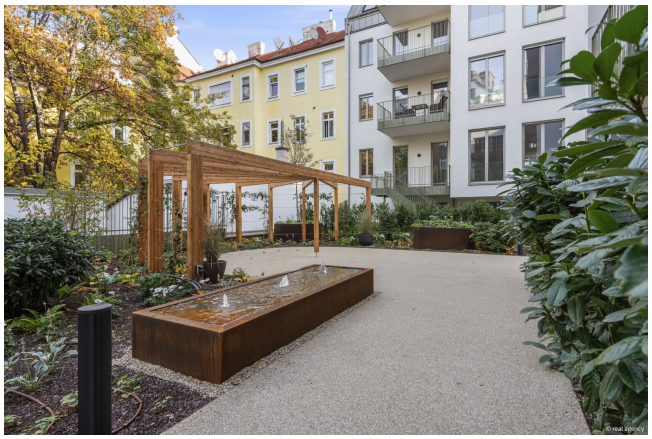

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE








Stiege 1
© 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




QUARTIER STARHEMBERG

# TOP 218

1. Dachgeschoß
Fav. 58-60, Stiege 2

| Top | | 218 |
|---|---|---|
| 01 | Vorraum | 14,40 m² |
| 02 | Vorraum | 6,65 m² |
| 03 | Zimmer | 0,00 m² |
| 03 | Zimmer | 14,11 m² |
| 04 | WC | 4,54 m² |
| 05 | Bad | 7,61 m² |
| 06 | AR | 4,70 m² |
| 07 | WC | 2,22 m² |
| 08 | Küche | 11,61 m² |
| 09 | Wohnesszimmer | 59,76 m² |
| 10 | Zimmer | 14,84 m² |
| 11 | Bad | 6,57 m² |
| 12 | Vorraum | 1,85 m² |
| 13 | Dachausstieg | 4,59 m² |
| **Wohnräume** | | **153,45 m²** |
| 14 | Terrasse | 56,73 m² |
| 15 | Terrasse | 7,03 m² |
| **Terrasse** | | **63,76 m²** |
| 16 | Balkon | 26,47 m² |
| 17 | Balkon | 21,56 m² |
| **Balkon** | | **48,03 m²** |





Exklusivvertrieb

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 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 Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

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

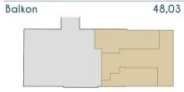
Planstand:
2024-07-04

QUARTIER STARHEMBERG

# TOP 218

Dachterrasse
Fav. 58-60, Stiege 2

| Top | | 218 |
|---|---|---|
| 01 | Vorraum | 14,40 m² |
| 02 | Vorraum | 6,65 m² |
| 03 | Zimmer | 0,00 m² |
| 03 | Zimmer | 14,11 m² |
| 04 | WC | 4,54 m² |
| 05 | Bad | 7,61 m² |
| 06 | AR | 4,70 m² |
| 07 | WC | 2,22 m² |
| 08 | Küche | 11,61 m² |
| 09 | Wohnesszimmer | 59,76 m² |
| 10 | Zimmer | 14,84 m² |
| 11 | Bad | 6,57 m² |
| 12 | Vorraum | 1,85 m² |
| 13 | Dachausstieg | 4,59 m² |
| **Wohnräume** | | **153,45 m²** |
| 14 | Terrasse | 56,73 m² |
| 15 | Terrasse | 7,03 m² |
| **Terrasse** | | **63,76 m²** |
| 16 | Balkon | 26,47 m² |
| 17 | Balkon | 21,56 m² |
| **Balkon** | | **48,03 m²** |








Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

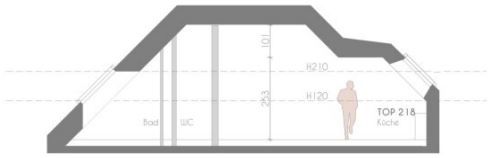
WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wi.immo

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca.Maße, 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 Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

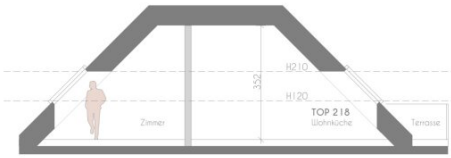
0m 1m 5m
M = 1:100 bei Format din A3

Planstand:
2024-07-04




Schnitt 2



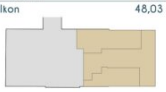

Schnitt 3

QUARTIER STARHEMBERG

# TOP 218

1. Dachgeschoß
Fav. 58-60, Stiege 2

| Top | | 218 |
|---|---|---|
| 01 | Vorraum | 14,40 m² |
| 02 | Vorraum | 6,65 m² |
| 03 | Zimmer | 0,00 m² |
| 03 | Zimmer | 14,11 m² |
| 04 | WC | 4,54 m² |
| 05 | Bad | 7,61 m² |
| 06 | AR | 4,70 m² |
| 07 | WC | 2,22 m² |
| 08 | Küche | 11,61 m² |
| 09 | Wohnesszimmer | 59,76 m² |
| 10 | Zimmer | 14,84 m² |
| 11 | Bad | 6,57 m² |
| 12 | Vorraum | 1,85 m² |
| 13 | Dachausstieg | 4,59 m² |
| **Wohnräume** | | **153,45 m²** |
| 14 | Terrasse | 56,73 m² |
| 15 | Terrasse | 7,03 m² |
| **Terrasse** | | **63,76 m²** |
| 16 | Balkon | 26,47 m² |
| 17 | Balkon | 21,56 m² |
| **Balkon** | | **48,03 m²** |





Exklusivvertrieb

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 Maßangaben sind Ca.Maße, 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 Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

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

Planstand:
2024-07-04

QUARTIER STARHEMBERG

# 1. Dachgeschoß

Geschoßpläne
Fav. 58-60, Stiege 2




| TOP | 218 |
|---|---|
| Wohnraum | 154,16 m² |
| Terrasse | 73,34 m² |
| Balkon | 40,22 m² |

| TOP | 219 |
|---|---|
| Wohnraum | 158,50 m² |
| Terrasse | 103,54 m² |
| Balkon | 23,05 m² |

Exklusivvertrieb

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 Maßangaben sind Ca.Maße, 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 Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

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

Planstand:
2023-09-04

QUARTIER STARHEMBERG

Geschoßplan

Favoritenstraße 58-60
Stiege 1-2

Graf-Starhemberg-Gasse 31
Stiege 3-5




Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca.Maße, 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 Lieferumfanges 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 4135 10
office@wi.immo


Graf-Starhemberg-Gasse
Eingang
GSG 31
Stiege V
GSG 31
Hutfabrik
Stiege IV
GSG 31
Hutfabrik
Stiege III
FAV 58-60
Stiege II
FAV 58-60
Stiege I
Kolschitzkygasse
Eingang
Einfahrt
Garage
Favoritenstraße

# 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

+ Großzügige Raumaufteilung

+ Hohe, helle Räume

+ Absolute Ruhe durch Innenhoflage

+ Mehrere Freiflächen mit Grün- und 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.

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 € 237,75 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 121,82 zzgl. 20 % USt

- Kälte Akonto: € 15,39 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 44,30 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 22,15 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