Exklusive 3 Zimmer Dachgeschoßwohnung mit 3 Terrassen, Erstbezug im 1040 Wien



Objektnummer: 5612/356

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:	148,38 m²
Nutzfläche:	250,72 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	7.058,91 €
Kaltmiete (netto)	5.861,38 €
Kaltmiete	6.417,19 €
Miete / m²	23,38 €
Betriebskosten:	469,80 €
USt.:	641,72 €

Provisionsangabe:

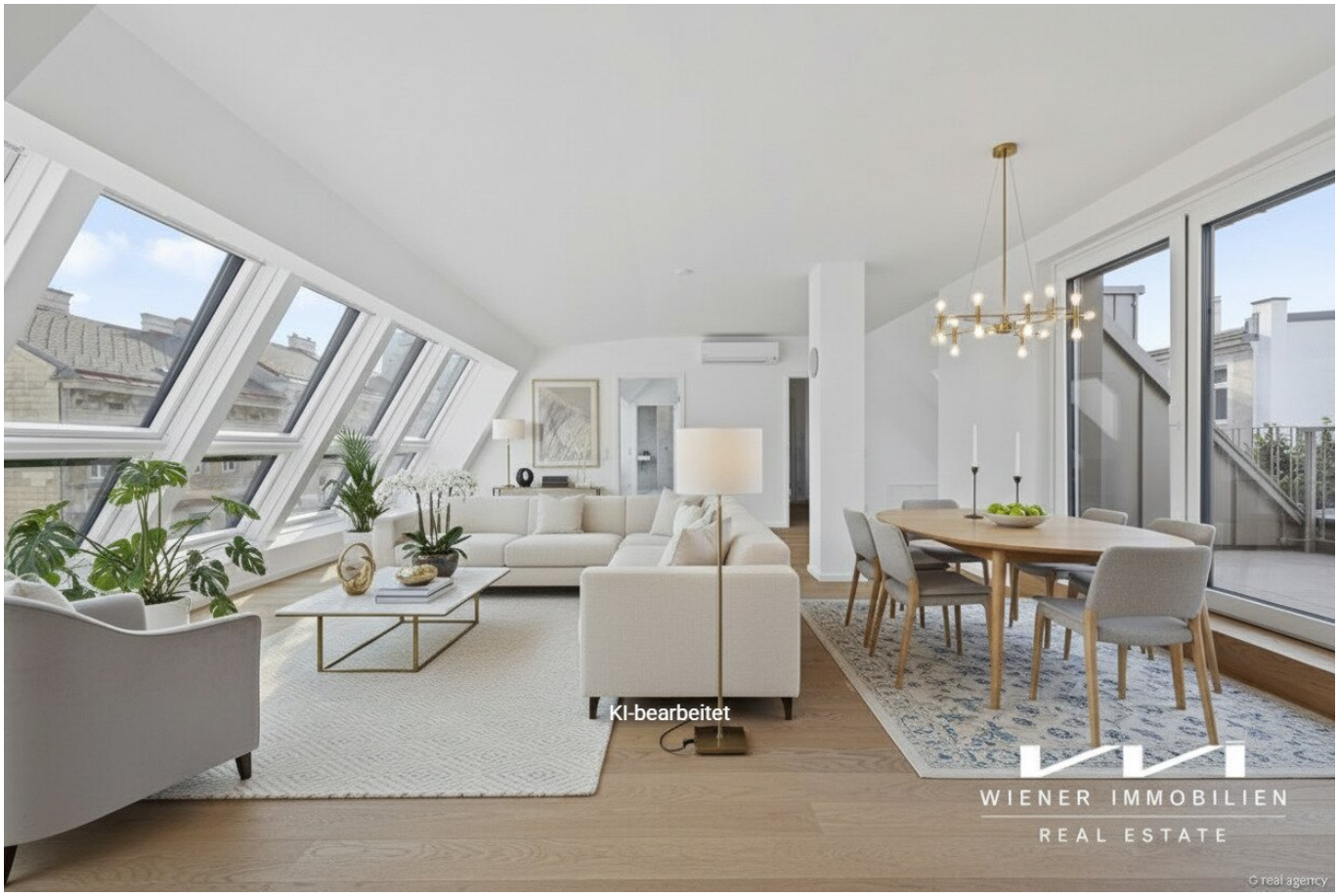
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Julia Trimmel

WI-RE Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 12/M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27
H +43 664 849 45 99


KI-bearbeitet
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE




WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

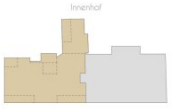


QUARTIER STARHEMBERG

TOP 128

2. Dachgeschoß
Fav. 58-60, Stiege 1

Top		128
01	Vorraum	11,64 m²
02	Vorraum	3,41 m²
03	WC	1,82 m²
04	Küche	16,61 m²
05	Wohnzimmer	52,17 m²
06	Zimmer	13,66 m²
07	Schrankraum	5,80 m²
08	Bad	11,78 m²
09	Bad	8,66 m²
10	Zimmer	16,07 m²
11	Vorraum	1,76 m²
Wohnräume		**143,38 m²**
12	Terrasse	35,43 m²
13	Terrasse	10,15 m²
14	Terrasse	56,76 m²
Terrasse		**102,34 m²**





Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

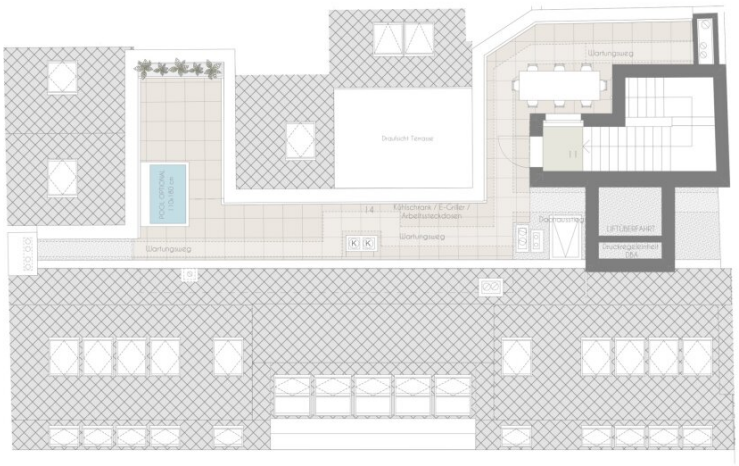
WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wi.immo

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

N

Planstand:
2024-06-18



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

N

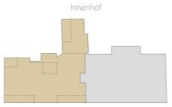
Planstand:
2024-06-18

QUARTIER STARHEMBERG

TOP 128

2. Dachgeschoß
Fav. 58-60, Stiege 1

Top		128
01	Vorraum	11,64 m²
02	Vorraum	3,41 m²
03	WC	1,82 m²
04	Küche	16,61 m²
05	Wohnzimmer	52,17 m²
06	Zimmer	13,66 m²
07	Schrankraum	5,80 m²
08	Bad	11,78 m²
09	Bad	8,66 m²
10	Zimmer	16,07 m²
11	Vorraum	1,76 m²
Wohnräume		**143,38 m²**
12	Terrasse	35,43 m²
13	Terrasse	10,15 m²
14	Terrasse	56,76 m²
Terrasse		**102,34 m²**



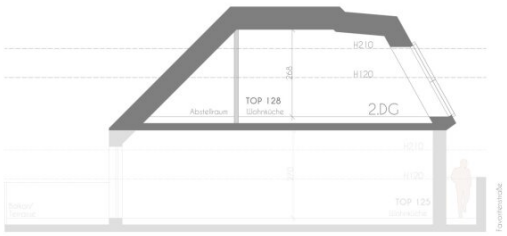


Exklusivvertrieb

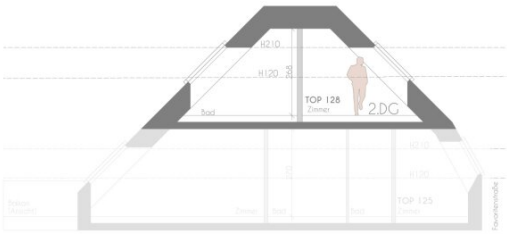
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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





Schnitt 1:1



Schnitt 2.2

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

N

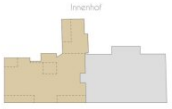
Planstand:
2024-06-18

QUARTIER STARHEMBERG

TOP 128

2. Dachgeschoß
Fav. 58-60, Stiege 1

Top		128
01	Vorraum	11,64 m²
02	Vorraum	3,41 m²
03	WC	1,82 m²
04	Küche	16,61 m²
05	Wohnzimmer	52,17 m²
06	Zimmer	13,66 m²
07	Schrankraum	5,80 m²
08	Bad	11,78 m²
09	Bad	8,66 m²
10	Zimmer	16,07 m²
11	Vorraum	1,76 m²
Wohnräume		**143,38 m²**
12	Terrasse	35,43 m²
13	Terrasse	10,15 m²
14	Terrasse	56,76 m²
Terrasse		**102,34 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



QUARTIER STARHEMBERG

2. Dachgeschoß

Geschoßplan
Fav. 58-60, Stiege 1

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

Top	129
Wohnräume	199,18 m²
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@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.

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

N

Planstand:
2023-09-04

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien, im begehrten 4. Bezirk! Diese exklusive Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss bietet auf großzügigen 148,38 m² Wohnfläche ein einzigartiges Wohngefühl der Extraklasse.

Die Wohnung besticht durch ihren modernen Erstbezug und eine durchdachte Raumaufteilung mit 3 lichtdurchfluteten Zimmern. Highlight sind die 3 großzügigen Terrassen, von denen Sie einen herrlichen Stadt- und Grünblick genießen können – der perfekte Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen. Ein besonderes Ambiente schaffen die hochwertigen Materialien wie edle Dielenböden, stilvolle Fliesen und warmes Parkett. Für höchsten Wohnkomfort sorgen die Fernwärme, die Fußbodenheizung sowie die Zentralheizung. Ein romantischer Kamin lädt zu gemütlichen Stunden ein. Die offene Wohnküche ist ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden und verbindet modernes Design mit Funktionalität. Mit zwei eleganten Bädern und zwei separaten WCs bietet die Wohnung ausreichend Platz für Privatsphäre und Komfort.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet.

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 250,00 € angemietet werden.

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 310,53 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 159,12 zzgl. 20 % USt
- Kälte Akonto: € 20,10 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 57,86 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 28,93 zzgl. 10 % Ust

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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