

Erstbezug in Wien - Loftartige Wohnung im Quartier Starhemberg



Objektnummer: 5612/425

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	158,03 m²
Zimmer:	3
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	5.002,21 €
Kaltmiete (netto)	4.186,88 €
Kaltmiete	4.547,46 €
Betriebskosten:	360,58 €
USt.:	454,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

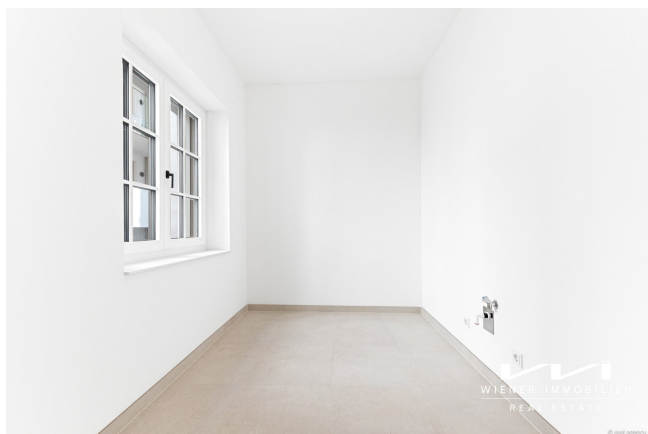
Julia Trimmel

WI-RE Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 12/M1
1010 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





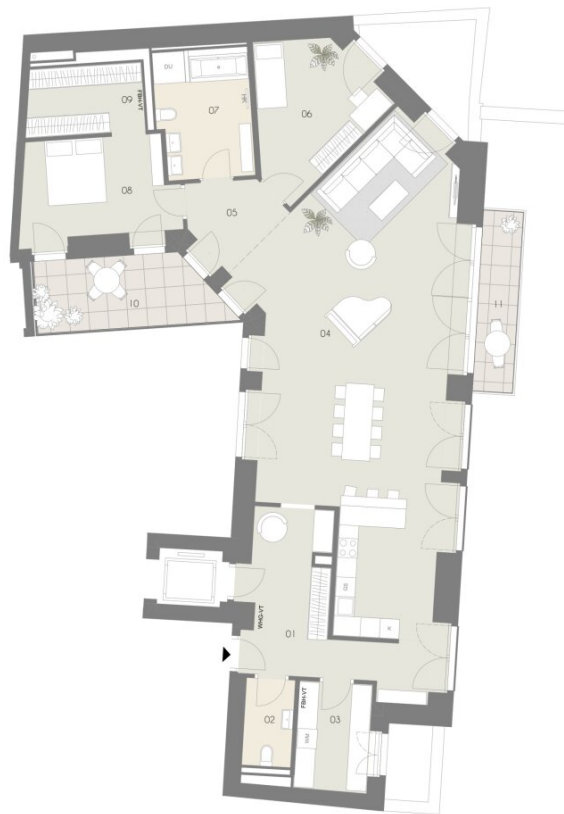








Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind ca-Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaueinheiten. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. 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:
2025-01-16



QUARTIER STARHEMBERG

TOP 302

Stiege 3
1. Obergeschoß
GSG 31

Top	302
01 Vorraum	18,20 m ²
02 WC	4,05 m ²
03 Wirtschaftsraum	7,51 m ²
04 Wohnküche	75,26 m ²
05 Diele	5,94 m ²
06 Zimmer	14,34 m ²
07 Bad	10,93 m ²
08 Zimmer	14,26 m ²
09 Schrankraum	7,54 m ²
Wohnfläche	158,03 m²
10 Balkon	11,97 m ²
11 Balkon	6,86 m ²
Balkon	18,83 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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

1.OG Geschößplan

CSG 31

TOP 502
Wohnräume 93,73 m²
Balkon 4,54 m²

TOP 503
Wohnräume 97,98 m²
Loggia 7,15 m²
Balkon 8,20 m²

TOP 403
Wohnräume 69,52 m²
Balkon 18,86 m²

TOP 302
Wohnräume 155,99 m²
Balkon 19,08 m²

TOP 303
Wohnräume 70,66 m²
Terrasse 6,09 m²

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



Vorbehaltlich technischer 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 Einbauböden. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

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

Planstand:
2023-05-17

Objektbeschreibung

Die Wohnung

Diese fast 160 m² große 3-Zimmer-Einheit vereint industriellen Charme mit feinfühligem Design. Stilvolle Fenster zitieren den ursprünglichen Fabriksgeist und lassen zugleich sehr viel Licht und gute Gedanken einströmen.

Im Herzen der Wohnung entfaltet sich eine lichtdurchflutete Wohnküche von über 75 m² – ein Ort der Begegnung, der Inspiration, des Lebens. Die Fenster öffnen sich zu beiden Seiten hin zu ruhigen Innenhöfen. Einer davon: ein intensiv begrünter Rückzugsort, wo Bäume, Wasser und Grün ein kleines, stilles Paradies formen – ein Ort, der nicht nur den Blick, sondern auch den Geist beruhigt. Diese großartige Wohnung ist ein Zuhause für Menschen mit Blick fürs Schöne, für Künstlerseelen, für jene, die Raum nicht nur bewohnen, sondern erleben wollen.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet.

- + großzügiger Vorraum mit Garderobennische
- + ca. 75 m² großes loftartiges Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf beide Balkone
- + Masterbedroom mit eigenem Schrankraum
- + weiteres Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- + Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch
- + Gästetoilette
- + Wirtschaftsraum

Die Ausstattung

- + hochwertiger Parkett (Verlegeart Fischgrät)
- + Feinsteinfliesen in den Nassräumen
- + Keramikausstattung der Firma Laufen
- + Armaturen der Firma Dornbracht

+ Holz- Kasten- oder Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung

+ Hauseigene Sat-Anlage

+ Video-Gegensprechanlage

+ 2-stöckige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen (optional)

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 225,14 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 125,08 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 45,48 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 22,74 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 <500m

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