# 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.

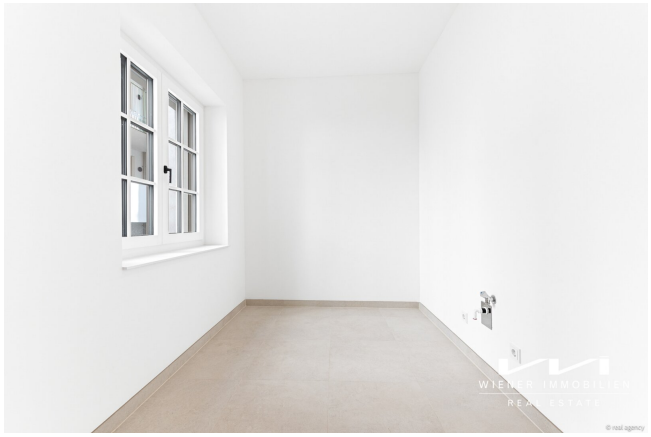

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
©real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

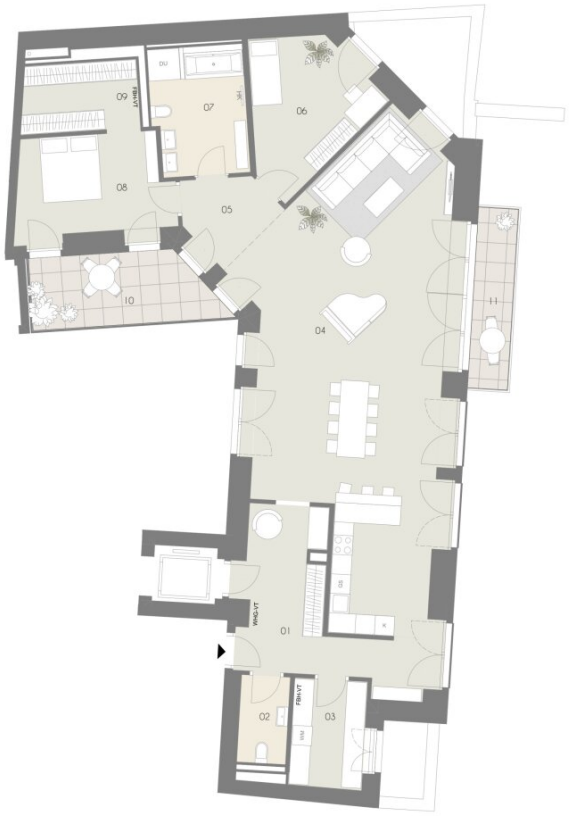

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency




QUARTIER STARHEMBERG

# TOP 302

Stiege 3
1. Obergeschoß
CSG 31

| Top | | 302 |
|---|---|---|
| 01 | Vorraum | 18,20 m² |
| 02 | WC | 4,05 m² |
| 03 | Wirtschaftsraum | 7,51 m² |
| 04 | Wohnküche | 75,26 m² |
| 05 | Diele | 5,94 m² |
| 06 | Zimmer | 14,34 m² |
| 07 | Bad | 10,93 m² |
| 08 | Zimmer | 14,26 m² |
| 09 | Schrankraum | 7,54 m² |
| **Wohnräume** | | **158,03 m²** |
| 10 | Balkon | 11,97 m² |
| 11 | Balkon | 6,86 m² |
| **Balkon** | | **18,83 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:
2025-01-16




QUARTIER STARHEMBERG

# 1.OG
## Geschoßplan

GSG 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
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 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