Exklusive 4 Zimmer Altbau Gartenwohnung: Erstbezug 1040 Wien



Objektnummer: 5612/510

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Favoritenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	148,26 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	66,57 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	5.543,51 €
Kaltmiete (netto)	4.700,00 €
Kaltmiete	5.039,55 €
Betriebskosten:	282,99 €
USt.:	503,96 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Pamela Zoidl

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency






WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© realagency


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE
© real agency





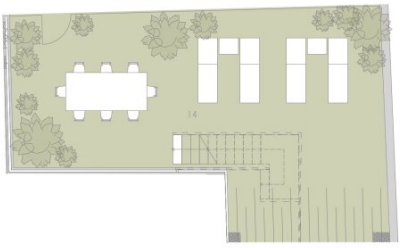






1.Obergeschoss





Erdgeschoss

Carbon 4 - Flächenheizung
120-180cm über Fußboden

Dampfbremse

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

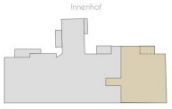
Planstand:
2025-07-30

QUARTIER STARHEMBERG

TOP 8

1. Obergeschoß
Fav. 58-60, Stiege 1

Top		08
01	Vorraum	6,19 m²
02	Vorraum	11,14 m²
03	Wohnküche	51,27 m²
04	Homeoffice	8,41 m²
05	Gang	10,06 m²
06	WC	2,13 m²
07	Zimmer	12,92 m²
08	Zimmer	13,49 m²
09	Bad	3,57 m²
10	Schrankraum	7,68 m²
11	Bad / WC	6,05 m²
12	Zimmer	15,35 m²
Wohnräume		**148,26 m²**
13	Balkon	7,16 m²
14	Garten	67,49 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

Objektbeschreibung

Traumhafte Altbau Familienwohnung mit Garten

+ durchgesteckte 4 Zimmerwohnung mit Südbalkon und großzügigem Garten

+ riesiges Wohn-Esszimmer mit offener Küche mit ca. 51 m²

+ Masterbedroom mit eigenem Bad mit Wanne und WC sowie einem Schrankraum

+ 2 weitere Schlaf- /Kinder- / Arbeitszimmer

+ eigener Homeoffice Bereich

+ Bad mit Dusche

+ separate Gästetoilette

+ Nische mit Waschmaschinenanschluss und Staufläche

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 plus Möglichkeit zur E Ladestation

Die Kosten für **Heizung, Kälteanlage, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTI vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 228,98 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 117,33 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 42,67 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 21,33 zzgl. 10 % Ust
- Akonto Kälte: € 14,82 zzgl. 20% 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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap