Erstbezug im DG: 4-Zimmer-Terrassenwohnung in 1040 Wien



Objektnummer: 5612/511

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,61 m²
Nutzfläche:	163,83 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	4.544,90 €
Kaltmiete (netto)	3.810,13 €
Kaltmiete	4.131,73 €
Betriebskosten:	268,39 €
USt.:	413,17 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

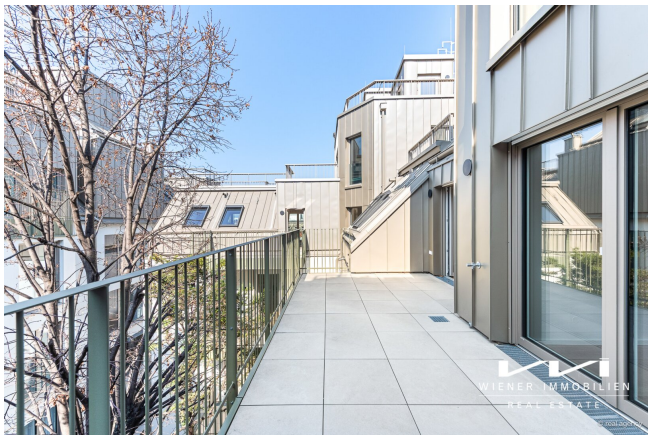
Ihr Ansprechpartner

Julia Trimmel

WI-RE Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 12/M1
1010 Wien

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


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









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

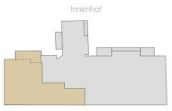
Planstand:
2025-07-30

QUARTIER STARHEMBERG

TOP 24

1. Dachgeschoß
Fav. 58-60, Stiege 1

Top		24
01	Vorraum	8,81 m²
02	Zimmer	16,07 m²
03	Bad	6,60 m²
04	Wohnküche	48,69 m²
05	Gang	5,72 m²
06	WC	1,72 m²
07	Zimmer	32,21 m²
08	Bad	4,09 m²
09	Zimmer	13,65 m²
10	Bad	3,05 m²
Wohnräume		**140,61 m²**
11	Terrasse	4,53 m²
12	Terrasse	5,80 m²
Terrasse		**10,33 m²**
13	Balkon	13,26 m²



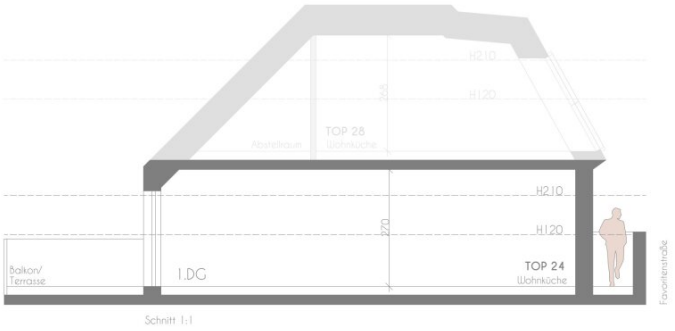


Exklusivvertrieb

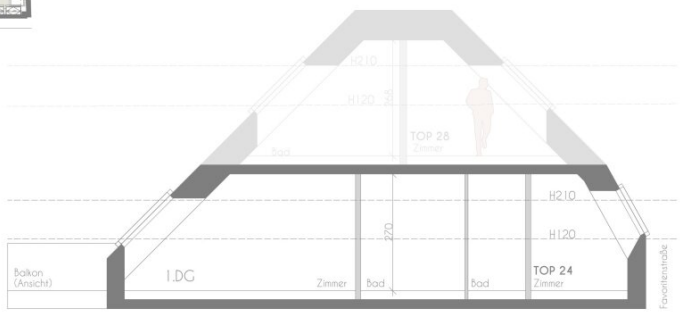
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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 2m 5m

M = 1:75 bei Format din A3

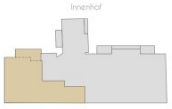
N Planstand: 2025-07-30

QUARTIER STARHEMBERG

TOP 24

1. Dachgeschoß
Fav. 58-60, Stiege 1

Top		24
01	Vorraum	8,81 m²
02	Zimmer	16,07 m²
03	Bad	6,60 m²
04	Wohnküche	48,69 m²
05	Gang	5,72 m²
06	WC	1,72 m²
07	Zimmer	32,21 m²
08	Bad	4,09 m²
09	Zimmer	13,65 m²
10	Bad	3,05 m²
Wohnräume		**140,61 m²**
11	Terrasse	4,53 m²
12	Terrasse	5,80 m²
Terrasse		**10,33 m²**
13	Balkon	13,26 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

Ein exklusives Zuhause über den Dächern Wiens – großzügig, lichtdurchflutet und ganz neu

Diese beeindruckende Terrassenwohnung im 1. Dachgeschoss verbindet urbanes Lebensgefühl mit großzügigem Wohnkomfort. Auf rund 140,61 m² erwartet Sie ein Erstbezug, der viel Raum für persönliche Entfaltung bietet und mit einer gelungenen Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachtem Grundriss und attraktiven Freiflächen überzeugt. Die Wohnung befindet sich in 1040 Wien und ist damit ideal für alle, die das besondere Flair der Stadt schätzen und zugleich ein stilvolles Zuhause suchen.

Vier Zimmer eröffnen vielseitige Möglichkeiten für individuelles Wohnen – ob als großzügiger Wohn- und Essbereich, komfortables Schlafzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort für Familie und Gäste. Herzstück der Wohnung ist die offene Wohnküche, die Kochen, Essen und Entspannen harmonisch miteinander verbindet. Hier entsteht ein einladender Mittelpunkt für den Alltag ebenso wie für gesellige Abende.

Besonders reizvoll sind die Freiflächen: Ein Balkon mit wunderbaren Grünblick erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft vielfältige Möglichkeiten, die Zeit an der frischen Luft zu genießen. Ob beim Frühstück im Freien, beim entspannten Ausklang des Tages oder beim gemütlichen Beisammensein mit Gästen – der Außenbereich bietet Raum für besondere Momente.

Die Wohnung ist klimatisiert und eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl. Beheizt wird mittels Fernwärme. Die massive Bauweise und der Personenaufzug runden das attraktive Gesamtbild ab.

Ein Zuhause für alle, die viel Platz, Komfort und urbanes Wohnen in Wien zu schätzen wissen.

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