

**Quartier Starhemberg - Geschichte bewahrt. Zukunft  
gebaut. Jetzt bezugsbereit.**



**Objektnummer: 5612/169**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	148,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	66,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Kaufpreis:</b>	1.630.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	339,55 €
<b>USt.:</b>	33,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



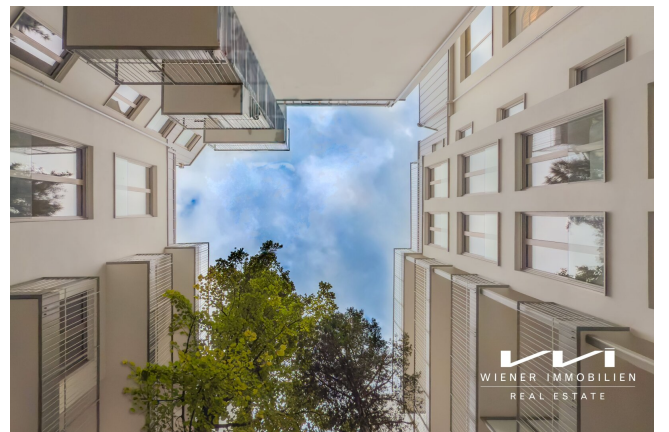
**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

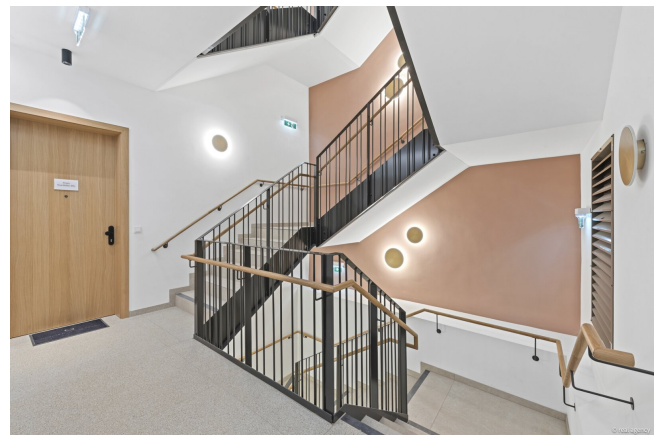
WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1













© real agency



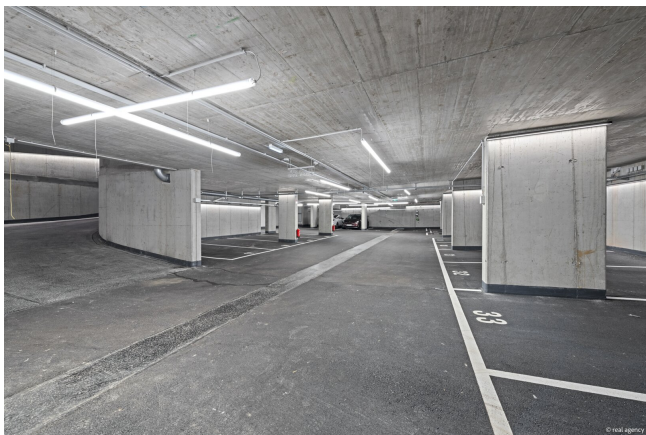
© real agency



© real agency



© real agency



© real agency

**WI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien  
T: +43 1 512 22 27

Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen  
in bester Lage Wiedens.

office@wi.immo  
www.wi.immo

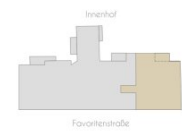


QUARTIER STARHEMBERG

## TOP 109

1. Obergeschoß  
Fav. 58-60, Stiege I

Top	109
01	Vorraum 6,19 m <sup>2</sup>
02	Vorraum 11,14 m <sup>2</sup>
03	Wohnküche 51,27 m <sup>2</sup>
04	Homeoffice 6,37 m <sup>2</sup>
05	Gang 10,28 m <sup>2</sup>
06	WC 2,10 m <sup>2</sup>
07	Zimmer 12,86 m <sup>2</sup>
08	Zimmer 13,42 m <sup>2</sup>
09	Bad 3,59 m <sup>2</sup>
10	Schrankraum 7,65 m <sup>2</sup>
11	Bad / WC 6,05 m <sup>2</sup>
12	Zimmer 15,35 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>148,27 m<sup>2</sup></b>
13	Balkon 7,33 m <sup>2</sup>
14	Garten 66,57 m <sup>2</sup>



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 Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umsetzungen 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:  
2024-06-18



QUARTIER STARHEMBERG

## 1. Obergeschoß

Geschoßplan  
Fav. 58-60, Stiege I



**Top 104**  
Wohnräume: 53,36 m<sup>2</sup>  
Balkon: 11,09 m<sup>2</sup>

**Top 105**  
Wohnräume: 88,51 m<sup>2</sup>  
Balkon: 12,45 m<sup>2</sup>

**Top 106**  
Wohnräume: 48,85 m<sup>2</sup>

**Top 107**  
Wohnräume: 39,36 m<sup>2</sup>

**Top 108**  
Wohnräume: 32,85 m<sup>2</sup>

**Top 109**  
Wohnräume: 148,27 m<sup>2</sup>  
Balkon: 7,33 m<sup>2</sup>  
Garten: 65,36 m<sup>2</sup>

**Top 110**  
Wohnräume: 59,34 m<sup>2</sup>  
Balkon: 8,97 m<sup>2</sup>

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 Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umsetzungen variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

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



Planstand:  
2023-12-15



QUARTIER STARHEMBERG

Geschoßplan  
Favoritenstraße 58-60  
Stiege 1-2  
Graf-Starhemberg-Gasse 31  
Stiege 3-5



Vorbehaltlich technischer Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



Planstand:  
2023-03-30

Exklusivvertrieb

  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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



# Objektbeschreibung

## Quartier Starhemberg - Gut behütet wohnen

Im Herzen des 4. Bezirks, direkt an der Favoritenstraße zwischen Theresianum und Alois-Drasche-Park, **entstand** ein außergewöhnliches Wohnensemble: das historische Wohnquartier Starhemberg - **jetzt vollendet und bezugsbereit**.

Das Quartier umfasst fünf Baukörper, darunter vier revitalisierte Gründerzeithäuser und die ikonische Hutfabrik. Im Mittelpunkt: ein weitläufiger, wunderschön begrünter Innenhof, der als grüne Oase mitten in der Stadt neue Maßstäbe setzt.

## Exklusive Lage im Herzen eines der begehrtesten Wiener Wohnbezirke

- Hervorragende öffentliche Anbindung: U1, Autobuslinie 13A, mehrere Straßenbahnlinien sowie S-Bahn. Flughafenverbindungen und der Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Erstklassige Infrastruktur für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe.
- Vielfältiges gastronomisches Angebot mit Restaurants, Cafés, traditionellen Wirtshäusern und vielem mehr.
- Zahlreiche renommierte Bildungseinrichtungen in direkter Umgebung: Theresianum, Diplomatische Akademie, Sir-Karl-Popper-Schule, Volksschule St. Elisabethplatz u. a.

## Die Wohnung

+ durchgesteckte 4 Zimmerwohnung mit Südbalkon und großzügigem Garten

- + riesiges Wohn-Esszimmer mit offener Küche mit ca. 51 m<sup>2</sup>
- + 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, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 211,2 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 117,33 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 42,67 zzgl. 10 % USt

- Kaltwasser: € 21,33 zzgl. 10 % Ust

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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