

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



Objektnummer: 5612/187

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,67 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.380.000,00 €
Betriebskosten:	228,00 €
USt.:	27,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

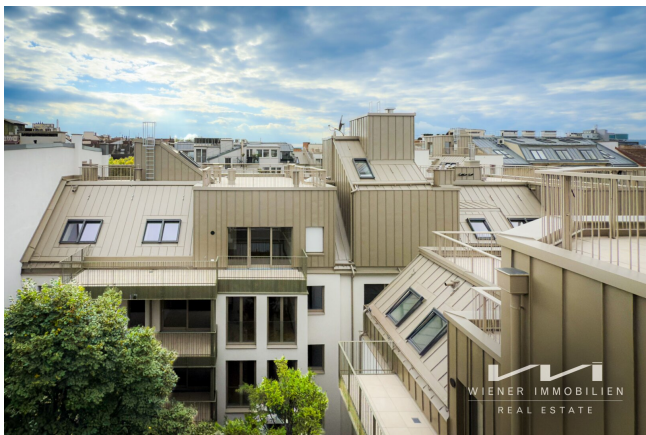


Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien













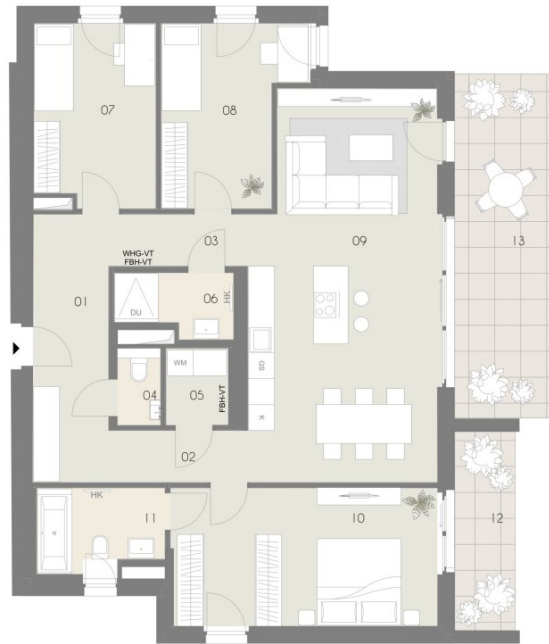
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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

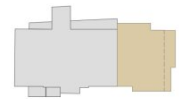
*Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen
in bester Lage Wiedens.*

office@wi.immo
www.wi.immo

TOP 204
1. Obergeschoß
Fav. 58-60, Stiege 2



Top	204
01	Vorraum 10,87 m ²
02	Gang 3,86 m ²
03	Gang 3,86 m ²
04	WC 1,55 m ²
05	Abstellraum 2,56 m ²
06	Bad 3,69 m ²
07	Zimmer 11,75 m ²
08	Zimmer 12,19 m ²
09	Wohnküche 37,98 m ²
10	Zimmer 19,59 m ²
11	Bad 5,25 m ²
Wohnräume	113,15 m²
12	Loggia 6,42 m ²
Wohnnutzfläche	119,57 m²
13	Balkon 19,31 m ²
Balkon	19,31 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Borsegasse 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 Einbauelementen. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m
M = 1:75 bei Format din A3



Planstand:
2023-12-15



QUARTIER STARHEMBERG

1. Obergeschoß Geschosspläne Fav. 58-60, Stiege 2



TOP	204
Wohnraum	113,15 m ²
Loggia	6,42 m ²
Balkon	19,31 m ²
TOP	205
Wohnraum	67,85 m ²
Balkon	17,21 m ²
TOP	206
Wohnraum	80,39 m ²
Balkon	15,32 m ²
TOP	207
Wohnraum	45,24 m ²
Loggia	3,99 m ²
Balkon	2,39 m ²



Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umsetzungen variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauelementen. 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:
2023-12-15

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



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 Umgearbeiten 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@wiimmo



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

- + Wohn-Esszimmer mit Küchenseite und Ausgang auf den ca. 20 m² großen Westbalkon
- + großzügiges Schlafzimmer mit zwei eigenen Balkonen
- + 2 weitere Schlaf-/Kinder/Arbeitszimmer
- + Badezimmer mit Wanne und WC
- + weiteres Badezimmer mit Dusche
- + separate Toilette
- + Abstellraum

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

Zu dieser Wohnung kann ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage zum Preis von 50.000 € erworben werden.

BK für Top 204 : 271,84 € + 10 % USt

Rücklage: 60,46 €

Gesamtkosten/Monat: 359,48€

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 184,49 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 94,53 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 34,38 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 17,19 zzgl. 10 % Ust
- Akonto für Klima: € 11,94 zzgl. 20 % 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