

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



Objektnummer: 5612/356

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	148,38 m ²
Nutzfläche:	250,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	8.035,06 €
Kaltmiete (netto)	6.834,80 €
Kaltmiete	7.304,60 €
Miete / m²	27,26 €
Betriebskosten:	469,80 €
USt.:	730,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Lukas de Roode

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

T +43 664 9717517
H +43 664 9717517



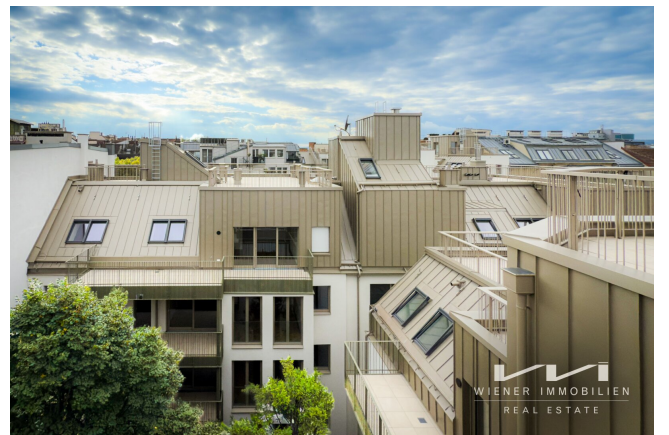




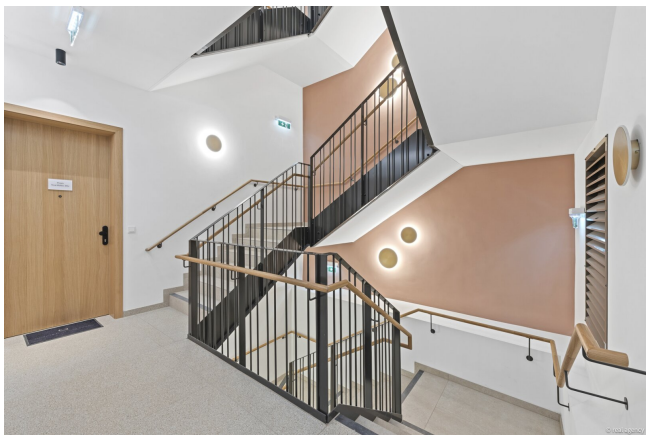
















© real agency


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

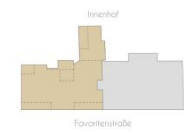


QUARTIER STARHEMBERG

TOP 128

2. Dachgeschoß
Fav. 58-60, Stiege I

Top	128
01 Vorraum	11,64 m ²
02 Vorraum	3,41 m ²
03 WC	1,82 m ²
04 Küche	16,61 m ²
05 Wohnzimmer	52,17 m ²
06 Zimmer	13,66 m ²
07 Schrankraum	5,80 m ²
08 Bad	11,78 m ²
09 Bad	8,66 m ²
10 Zimmer	16,07 m ²
11 Vorraum	1,76 m ²
Wohnräume	143,38 m²
12 Terrasse	35,43 m ²
13 Terrasse	10,15 m ²
14 Terrasse	56,76 m ²
Terrasse	102,34 m²



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

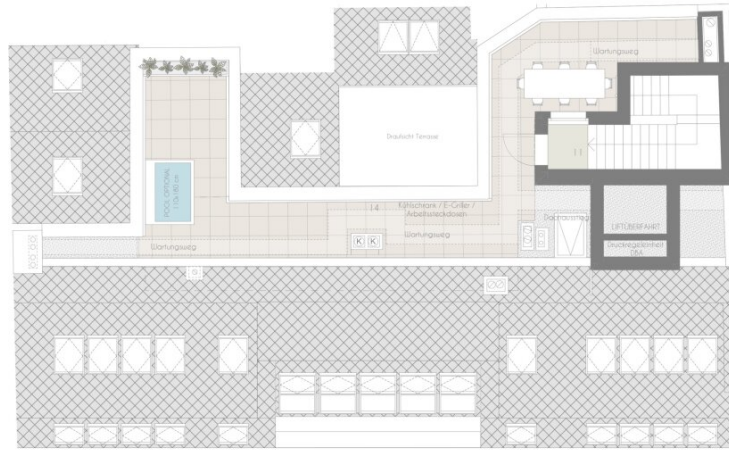


QUARTIER STARHEMBERG

TOP 128

2. Dachgeschoß
Fav. 58-60, Stiege I

Top	128
01	Vorraum 11,64 m ²
02	Vorraum 3,41 m ²
03	WC 1,82 m ²
04	Küche 16,61 m ²
05	Wohnzimmer 52,17 m ²
06	Zimmer 13,66 m ²
07	Schrankraum 5,80 m ²
08	Bad 11,78 m ²
09	Bad 8,66 m ²
10	Zimmer 16,07 m ²
11	Vorraum 1,76 m ²
Wohnräume 143,38 m²	
12	Terrasse 35,43 m ²
13	Terrasse 10,15 m ²
14	Terrasse 56,76 m ²
Terrasse 102,34 m²	

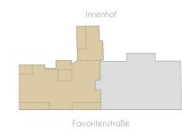


Vorbehaltlich technischer Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umsetzungen variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.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



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

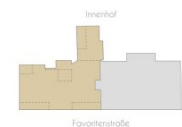
WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
Borsegasse 12/M1, A-1010 Wien
+43 (0)1 913 4135 10
office@wiimmo



QUARTIER STARHEMBERG

TOP 128 2. Dachgeschoß Fav. 58-60, Stiege I

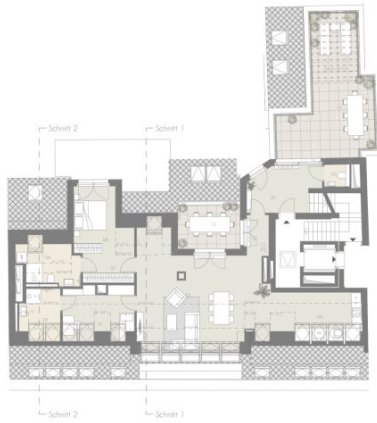
Top	128
01 Vorraum	11,64 m ²
02 Vorraum	3,41 m ²
03 WC	1,82 m ²
04 Küche	16,61 m ²
05 Wohnzimmer	52,17 m ²
06 Zimmer	13,66 m ²
07 Schrankraum	5,80 m ²
08 Bad	11,78 m ²
09 Bad	8,66 m ²
10 Zimmer	16,07 m ²
11 Vorraum	1,76 m ²
Wohnräume	143,38 m²
12 Terrasse	35,43 m ²
13 Terrasse	10,15 m ²
14 Terrasse	56,76 m ²
Terrasse	102,34 m²



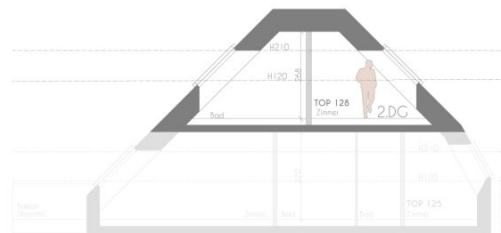
Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



Schnitt 1:1



Schnitt 2:2



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. 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

2. Dachgeschoß

Geschoßplan
Fav. 58-60, Stiege I

Top	128
Wohnräume	143,46 m ²
Terrasse	112,21 m ²

Top	129
Wohnräume	199,18 m ²
Terrasse	72,25 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 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:
2023-09-04

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 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.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien, im begehrten 4. Bezirk! Diese exklusive Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss bietet auf großzügigen 148,38 m² Wohnfläche ein einzigartiges Wohngefühl der Extraklasse.

Die Wohnung besticht durch ihren modernen Erstbezug und eine durchdachte Raumaufteilung mit 3 lichtdurchfluteten Zimmern. Highlight sind die 3 großzügigen Terrassen, von denen Sie einen herrlichen Stadt- und Grünblick genießen können – der perfekte Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen. Ein besonderes Ambiente schaffen die hochwertigen Materialien

wie edle Dielenböden, stilvolle Fliesen und warmes Parkett. Für höchsten Wohnkomfort sorgen die Fernwärme, die Fußbodenheizung sowie die Zentralheizung. Ein romantischer Kamin lädt zu gemütlichen Stunden ein. Die offene Wohnküche ist ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden und verbindet modernes Design mit Funktionalität. Mit zwei eleganten Bädern und zwei separaten WCs bietet die Wohnung ausreichend Platz für Privatsphäre und Komfort.

Die Wohnung wird auf 10 Jahre befristet ohne Möbel und ohne Küche vermietet.

Das Penthouse

Luxuriöses Penthouse mit sensationeller Rooftop Terrasse

- + Großzügige Raumaufteilung
- + Helle Räume mit angeschlossenen Freiflächen
- + Ruhe durch Innenhoflage
- + Mehrere Freiflächen u.a. mit Fernblick
- + Natürlich belichtete Bäder und WCs

Die Ausstattung

- + Hochwertiger Parkett (geölter Dielenboden in Eiche)
- + Keramikausstattung der Firma Laufen
- + Armaturen der Firma Dornbracht
- + Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung
- + Klimaanlage
- + Anschlüsse für Outdoor Küche
- + Privater Pool auf Wunsch möglich
- + Video-Gegensprechanlage
- + Vorbereitung für Alarmanlage
- + 2-stöckige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen plus Möglichkeit zur E Ladestation

Zu dieser Wohnung kann ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage zum Preis von 250,00 € angemietet werden.

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 286,40 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 159,12 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 57,86 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 28,93 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 <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