

# Dachgeschoßwohnung im Quartier Starhemberg - Erstbezug



  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 5612/182**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	181,93 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	191,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	2.258.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien







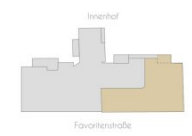




**WI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

TOP 126  
1. Dachgeschoß  
Fav. 58-60, Stiege I

Top	126
01 WC	3,03 m <sup>2</sup>
02 Homeoffice	20,77 m <sup>2</sup>
03 Bad	7,31 m <sup>2</sup>
04 Gang	7,14 m <sup>2</sup>
05 Zimmer	15,36 m <sup>2</sup>
06 Wohnküche	68,81 m <sup>2</sup>
07 Zimmer	20,13 m <sup>2</sup>
08 Schrankraum	11,65 m <sup>2</sup>
09 Bad	10,33 m <sup>2</sup>
10 Zimmer	15,97 m <sup>2</sup>
11 WC	1,38 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>181,88 m<sup>2</sup></b>
12 Balkon	9,27 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 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.

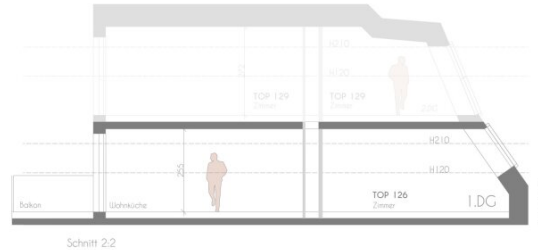
0m 1m 2m 5m  
M = 1:75 bei Format din A3

Planstand:  
N 2023-09-04

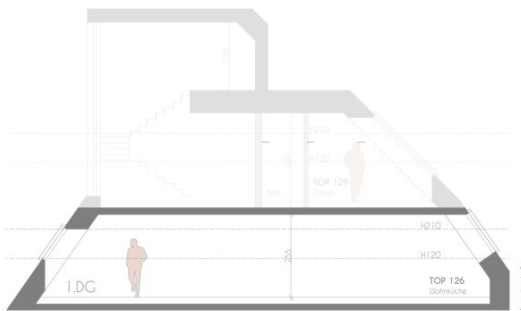


**TOP 126**  
 I., Dachgeschoß  
 Fav. 58-60, Stiege I

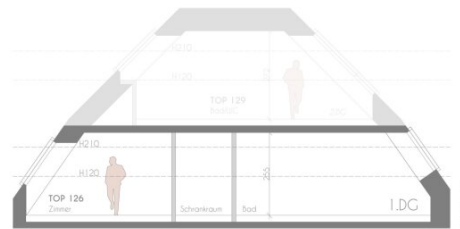
Top	126
01 WC	3,03 m <sup>2</sup>
02 Homeoffice	20,77 m <sup>2</sup>
03 Bad	7,31 m <sup>2</sup>
04 Gang	7,14 m <sup>2</sup>
05 Zimmer	15,36 m <sup>2</sup>
06 Wohnküche	68,81 m <sup>2</sup>
07 Zimmer	20,13 m <sup>2</sup>
08 Schrankraum	11,65 m <sup>2</sup>
09 Bad	10,33 m <sup>2</sup>
10 Zimmer	15,97 m <sup>2</sup>
11 WC	1,38 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>181,88 m<sup>2</sup></b>
12 Balkon	9,27 m <sup>2</sup>



Schnitt 2.2



Schnitt 3.3



Schnitt 1.1



Exklusivvertrieb

**WIENER IMMOBILIEN**  
 REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
 Börsepassage 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 = 1:100 bei Format din A3



Planstand:  
 2023-09-04



QUARTIER STARHEMBERG

## 1. Dachgeschoß

Geschoßplan  
Fav. 58-60, Stiege I



<b>Top</b>	<b>124</b>
Wohnräume	94,51 m <sup>2</sup>
Balkon	11,67 m <sup>2</sup>

<b>Top</b>	<b>125</b>
Wohnräume	143,48 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,06 m <sup>2</sup>
Balkon	13,23 m <sup>2</sup>

<b>Top</b>	<b>126</b>
Wohnräume	181,88 m <sup>2</sup>
Balkon	9,27 m <sup>2</sup>

<b>Top</b>	<b>127</b>
Wohnräume	74,39 m <sup>2</sup>
Balkon	9,67 m <sup>2</sup>



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.

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@wi.immo



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@wiimmo



# Objektbeschreibung

## Quartier Starhemberg

Das historische Wohnquartier im 4. Bezirk besteht aus 5 revitalisierten Häusern, darunter eine ehemalige Hutfabrik. Auf einer Fläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup>, zwischen Favoritenstraße und Graf-Starhemberg-Gasse, entstehen ca. 70 Wohneinheiten, darunter Gartenapartments, klassische Altbauwohnungen, smarte City Apartments, luxuriöse Penthäuser, Gewerbelokale sowie Lofts in der alten Hutfabrik. Der Großteil der Wohnungen besitzt eine Freifläche in Form von Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon.

Das harmonisch abgestimmte Ensemble aus historischem Bestand und moderner Architektur schafft eine innovative Wohnwelt, deren Zentrum eine 800 m<sup>2</sup> große Grünoase im Inneren des Quartiers bildet.

Baubeginn November 2022, geplante Fertigstellung Mitte 2025.

## Lage

- gelegen im Herzen eines der begehrtesten Wohnbezirke Wiens
- perfekte öffentliche Anbindung: U1, Autobuslinie 13A, Straßenbahnen sowie S-Bahn, Flughafenverbindungen und der Hauptbahnhof nur wenige Gehminuten entfernt
- ideale Infrastruktur für den täglichen Bedarf
- breite Auswahl an gastronomischem Angebot mit Restaurants, Cafés, Wirtshäusern uvm.
- renommierteste Schulen in unmittelbarer Umgebung: Theresianum, Diplomatische Akademie, Sir-Karl-Popper Schule, Volksschule St. Elisabethplatz uvm.

## **Die Wohnung**

- + riesige Wohnküche mit ca. 72 m<sup>2</sup> und Ausgang auf den SW-Balkon
- + Masterbedroom mit Schrankraum, Bad mit Wanne und separater Toilette
- + 2 weitere intelligent konzipierte Schlaf-/Kinder-/Arbeitsräume
- + Bad mit Dusche
- + separate Gästetoilette
- + großzügiger Vorraum mit ca. 15m<sup>2</sup>

## **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

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