

## **Penthouse mit unbeschreiblichem Weitblick - Erstbezug im Quartier Starhemberg**



**Objektnummer: 5612/259**

**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>	201,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	267,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<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>	2.965.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien











WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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

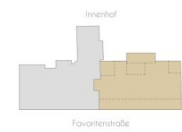
Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen  
in bester Lage Wiedens.

office@wi.immo  
www.wi.immo

TOP 129  
 2. Dachgeschoss  
 Fav. 58-60, Stiege I



Top	129
01	Vorraum 10,76 m <sup>2</sup>
02	W/C 1,87 m <sup>2</sup>
03	Gang 7,57 m <sup>2</sup>
04	Küche 25,21 m <sup>2</sup>
05	Wohnzimmer 55,03 m <sup>2</sup>
06	SR/Bibla 13,41 m <sup>2</sup>
07	Zimmer 18,71 m <sup>2</sup>
08	Bad/WC 20,52 m <sup>2</sup>
09	Zimmer 23,76 m <sup>2</sup>
10	Bad 3,71 m <sup>2</sup>
11	Küche 5,90 m <sup>2</sup>
12	Wellness 12,73 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume 199,18 m<sup>2</sup></b>	
13	Terrasse 7,81 m <sup>2</sup>
14	Terrasse 49,58 m <sup>2</sup>
15	Terrasse 15,06 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse 72,25 m<sup>2</sup></b>	



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
 REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
 Börsegasse 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 Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 5m  
 M = 1:100 bei Format din A3



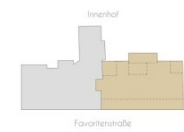
Planstand:  
 2023-09-04



TOP 129  
2. Dachgeschoß  
Fav. 58-60, Stiege I



Top	129
01 Vorraum	10,76 m <sup>2</sup>
02 WC	1,87 m <sup>2</sup>
03 Gang	7,57 m <sup>2</sup>
04 Küche	25,21 m <sup>2</sup>
05 Wohnzimmer	55,03 m <sup>2</sup>
06 SR/Büro	13,41 m <sup>2</sup>
07 Zimmer	18,71 m <sup>2</sup>
08 Bad/WC	20,52 m <sup>2</sup>
09 Zimmer	23,76 m <sup>2</sup>
10 Bad	3,71 m <sup>2</sup>
11 Küche	5,90 m <sup>2</sup>
12 Wellness	12,73 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>199,18 m<sup>2</sup></b>
13 Terrasse	7,81 m <sup>2</sup>
14 Terrasse	49,58 m <sup>2</sup>
15 Terrasse	15,06 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	<b>72,25 m<sup>2</sup></b>



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 Um- oder Ausbauten 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

## 2. Dachgeschoß

Geschoßplan  
Fav. 58-60, Stiege I

<b>Top</b>	<b>128</b>
Wohnräume	143,46 m <sup>2</sup>
Terrasse	112,21 m <sup>2</sup>

<b>Top</b>	<b>129</b>
Wohnräume	199,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	72,25 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

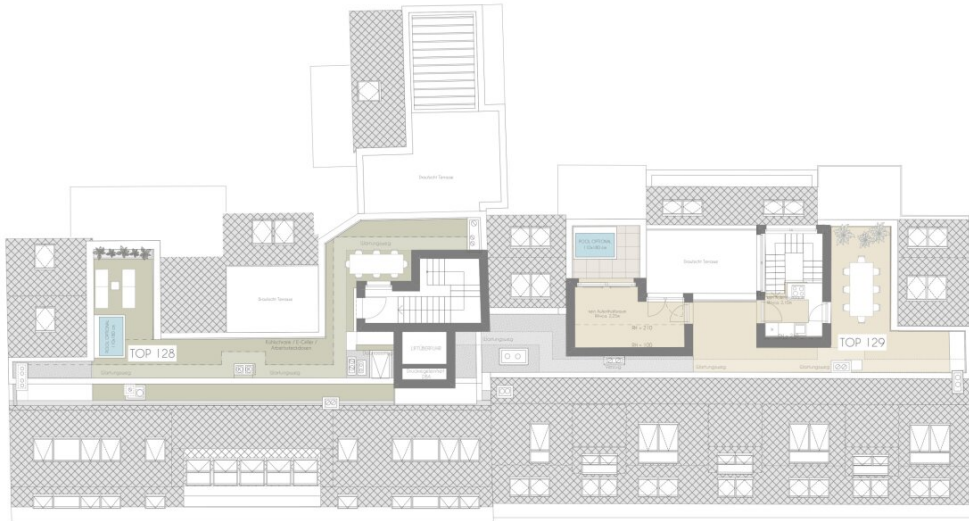
**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

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

Dachdraufsicht  
Geschoßplan  
Fav. 58-60, Stiege I

Top 128  
Wohnräume 143,46 m<sup>2</sup>  
Terrasse 112,21 m<sup>2</sup>

Top 129  
Wohnräume 199,18 m<sup>2</sup>  
Terrasse 72,25 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@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

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.

## **Das Penthouse**

### **Luxuriöses Penthouse mit sensationeller Rooftop Terrasse**

- + Großzügige Raumaufteilung mit ca. 87m<sup>2</sup> großer Wohnküche
- + Helle Räume mit angeschlossener Terrasse
- + Ruhe durch Innenhoflage
- + Mehrere Freiflächen u.a. mit Fernblick
- + Natürlich belichtete Bäder

## **Die Ausstattung**

- + Hochwertiger Parkett (geölter Dielenboden in Eiche)
- + Keramikausstattung der Firma Laufen
- + Armaturen der Firma Dornbracht
- + Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung
- + Klimaanlage
- + Anschlüsse für überdachte Küche auf Rooftop
- + Ca. 12m<sup>2</sup> großer Raum für Wellnessbereich am Dach
- + Privater Pool auf Wunsch möglich
- + Video-Gegensprechanlage
- + Vorbereitung für Alarmanlage

+ 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