

## **Modernes Wohnen im Herzen Wiens: Luxus Dachgeschoß mitten in Wieden**



**Objektnummer: 5612/267**

**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>	158,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	2.680.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	347,00 €
<b>USt.:</b>	37,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate





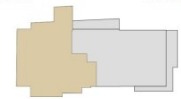






TOP 219  
1. Dachgeschoß  
Fav. 58-60, Stiege 2

Top	219
01	Vorraum 11,48 m <sup>2</sup>
02	Bad 10,27 m <sup>2</sup>
03	Küche 22,26 m <sup>2</sup>
04	Wohnzimmer 28,25 m <sup>2</sup>
05	Zimmer 12,14 m <sup>2</sup>
06	Cong 9,18 m <sup>2</sup>
07	Zimmer 17,67 m <sup>2</sup>
08	Abstellraum 5,53 m <sup>2</sup>
09	Zimmer 18,45 m <sup>2</sup>
10	Schlafzimmer 6,94 m <sup>2</sup>
11	Bad 13,78 m <sup>2</sup>
12	Vorraum 2,55 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume</b>	<b>158,50 m<sup>2</sup></b>
13	Terrasse 12,76 m <sup>2</sup>
14	Terrasse 84,71 m <sup>2</sup>
15	Terrasse 6,07 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse</b>	<b>103,54 m<sup>2</sup></b>
16	Balkon 15,31 m <sup>2</sup>
17	Balkon 7,74 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	<b>23,05 m<sup>2</sup></b>



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:  
2023-09-04

Exklusivvertrieb

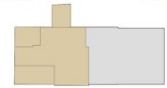
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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



TOP 219  
Dachterrasse  
Fav. 58-60, Stiege 2

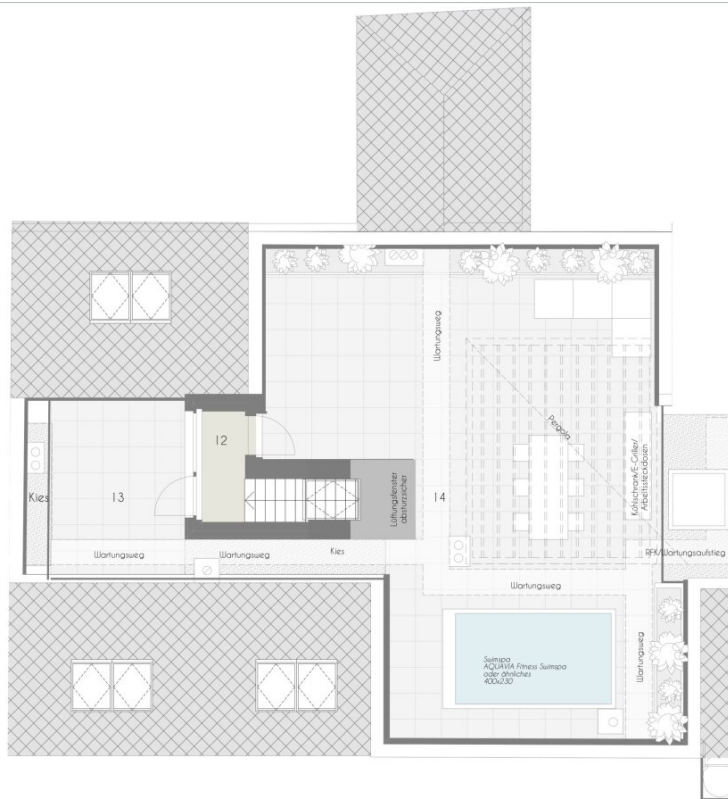
Top	219
01	Vorraum 11,48 m <sup>2</sup>
02	Bad 10,27 m <sup>2</sup>
03	Küche 22,26 m <sup>2</sup>
04	Wohnzimmer 28,25 m <sup>2</sup>
05	Zimmer 12,14 m <sup>2</sup>
06	Gang 9,18 m <sup>2</sup>
07	Zimmer 17,67 m <sup>2</sup>
08	Abstellraum 5,53 m <sup>2</sup>
09	Zimmer 18,45 m <sup>2</sup>
10	Schlafzimmer 6,94 m <sup>2</sup>
11	Bad 13,78 m <sup>2</sup>
12	Vorraum 2,55 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume 158,50 m<sup>2</sup></b>	
13	Terrasse 12,76 m <sup>2</sup>
14	Terrasse 84,71 m <sup>2</sup>
15	Terrasse 6,07 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse 103,54 m<sup>2</sup></b>	
16	Balkon 15,31 m <sup>2</sup>
17	Balkon 7,74 m <sup>2</sup>
<b>Balkon 23,05 m<sup>2</sup></b>	



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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

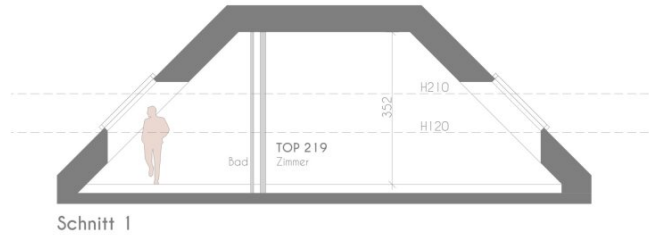


Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauelementen. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag.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

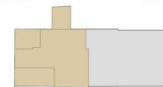
0m 1m 5m  
M = 1:75 bei Format din A3

Planstand:  
2023-09-04

TOP 219  
1. Dachgeschoß  
Fav. 58-60, Stiege 2



Top	219
01	Vorraum 11,48 m <sup>2</sup>
02	Bad 10,27 m <sup>2</sup>
03	Küche 22,26 m <sup>2</sup>
04	Wohnzimmer 28,25 m <sup>2</sup>
05	Zimmer 12,14 m <sup>2</sup>
06	Cong 9,18 m <sup>2</sup>
07	Zimmer 17,67 m <sup>2</sup>
08	Abstellraum 5,53 m <sup>2</sup>
09	Zimmer 18,45 m <sup>2</sup>
10	Schlafraum 6,94 m <sup>2</sup>
11	Bad 13,78 m <sup>2</sup>
12	Vorraum 2,55 m <sup>2</sup>
<b>Wohnräume 158,50 m<sup>2</sup></b>	
13	Terrasse 12,76 m <sup>2</sup>
14	Terrasse 84,71 m <sup>2</sup>
15	Terrasse 6,07 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse 103,54 m<sup>2</sup></b>	
16	Balkon 15,31 m <sup>2</sup>
17	Balkon 7,74 m <sup>2</sup>
<b>Balkon 23,05 m<sup>2</sup></b>	



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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



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.



M = 1:75 bei Format din A3

Planstand:  
2023-09-04



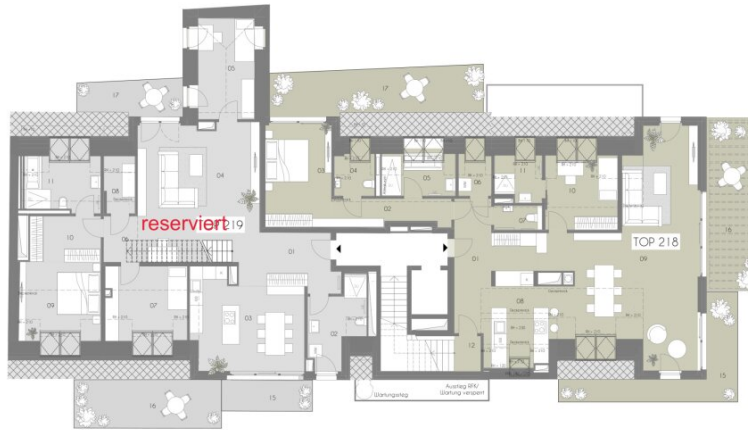
QUARTIER STARHEMBERG

## 1. Dachgeschoß

Geschoßpläne  
Fav. 58-60, Stiege 2

TOP	218
Wohnraum	154,16 m <sup>2</sup>
Terrasse	73,34 m <sup>2</sup>
Balkon	40,22 m <sup>2</sup>

TOP	219
Wohnraum	158,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	103,54 m <sup>2</sup>
Balkon	23,05 m <sup>2</sup>



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Umarbeiten 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:  
2023-09-04

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

## 2. Dachgeschoß Geschosspläne Fav. 58-60, Stiege 2

TOP	218
Wohnraum	154,16 m <sup>2</sup>
Terrasse	73,34 m <sup>2</sup>
Balkon	40,22 m <sup>2</sup>

TOP	219
Wohnraum	158,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	103,54 m <sup>2</sup>
Balkon	23,05 m <sup>2</sup>



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Um- bzw. Ausbauten 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:  
2023-09-04

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 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.



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**

- + Großzügige Raumaufteilung
- + Sensationelle Raumhöhe mit über 3,50m
- + Absolute Ruhe durch Innenhoflage
- + Mehrere Freiflächen mit Grün- und Fernblick auf Wohnebene
- + Sensationelle Rooftop Terrasse mit Grünblick
- + Anschlüsse für Outdoor-Küche und Dusche auf Rooftop Terrasse vorhanden
- + SwimSpa oder Pool auf Rooftop auf Sonderwunsch möglich
- + 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
- + 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