

Dachgeschoß-Paradies in Top-Lage



Objektnummer: 5612/268

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:	243,00 m²
Nutzfläche:	316,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	6
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	3.700.000,00 €
Betriebskosten:	531,00 €
USt.:	59,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate







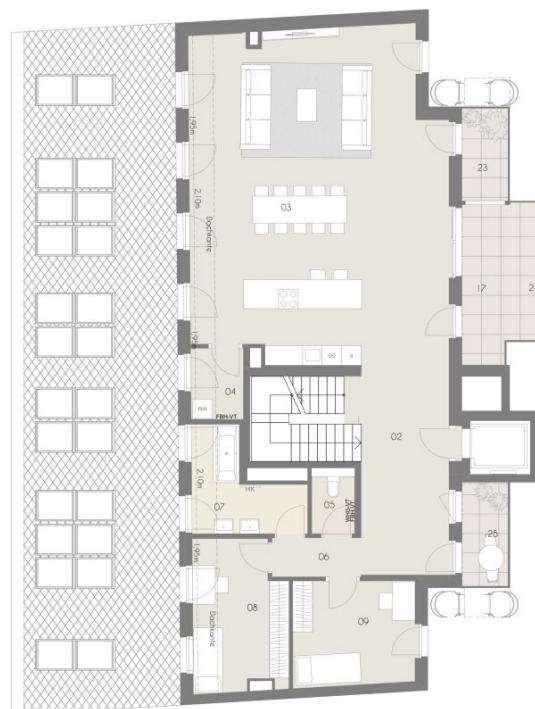




TOP 510

Stiege 5
I. Dachgeschoß
GSG 31

Top	510
01 Vorraum	1,72 m²
02 Vorraum	17,33 m²
03 Wohnküche	79,21 m²
04 Abstellraum	3,55 m²
06 Gang	3,31 m²
07 Bad	8,14 m²
08 Zimmer	12,81 m²
09 Zimmer	12,08 m²
10 Vorraum	8,56 m²
11 Zimmer	23,56 m²
12 Bad	22,85 m²
13 Schrankraum	11,85 m²
14 WC	6,22 m²
15 Zimmer	23,91 m²
16 Bad	7,70 m²
Wohnräume	242,80 m²
17 Loggia	7,16 m²
UNF	249,96 m²
18 Terrasse	7,27 m²
19 Terrasse	2,40 m²
20 Terrasse	4,76 m²
21 Terrasse	20,81 m²
22 Steg	5,53 m²
Terrasse	40,77 m²
23 Balkon	4,05 m²
24 Balkon	4,14 m²
25 Balkon	4,55 m²
26 Balkon	4,05 m²
27 Balkon	4,26 m²
28 Balkon	4,55 m²
Balkon	25,60 m²



Eingangsebene im Geschoß darunter

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



Planstand:
2023-05-17



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 Maßierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

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 = 1:100 bei Format din A3



Planstand:
2023-05-17

Q
QUARTIER STARHEMBERG

TOP 510
Stiege 5
2. Dachgeschoß
GSG 31



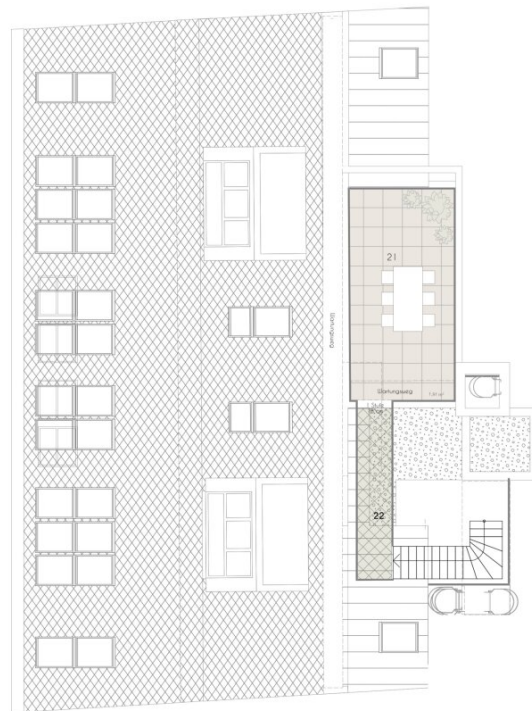
Exklusivvertrieb

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 Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.



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



Planstand:
2023-05-17

Q
QUARTIER STARHEMBERG

TOP 510
Stiege 5
Dachterrasse
GSG 31



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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

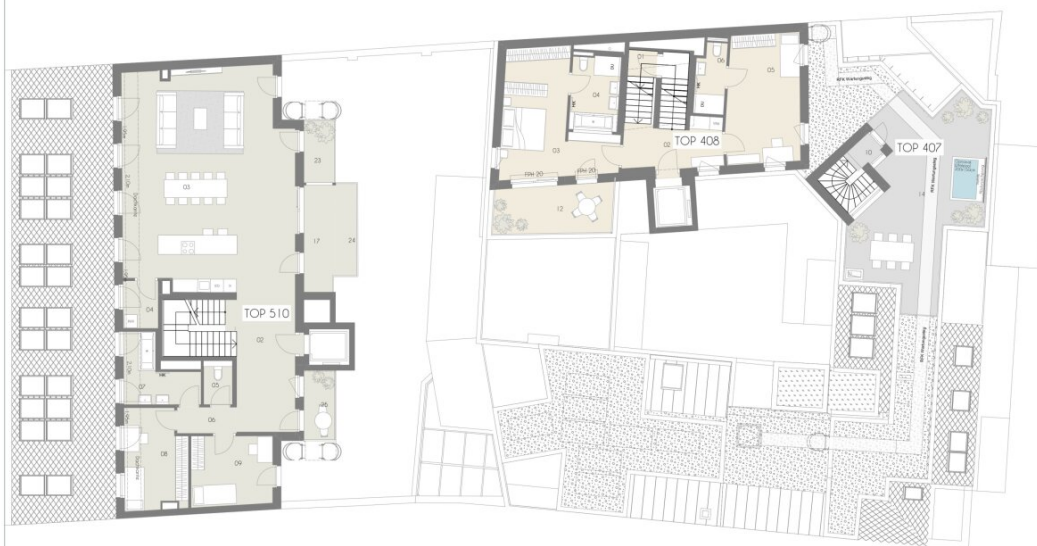
5.OG / 1.DG Geschößplan

CSG 31

TOP	510
Wohnräume	242,80 m ²
Loggia	7,16 m ²
Terrasse	40,77 m ²
Balkon	25,60 m ²
Gärten	2,35 m ²

TOP	407
Wohnräume	144,07 m ²
Terrasse	58,25 m ²
Balkon	20,18 m ²

TOP	408
Wohnräume	136,39 m ²
Terrasse	45,03 m ²
Balkon	9,65 m ²



Vorbehaltlich technischer 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 Einbauböden. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.

0m 1m 5m 10m
M = 1:150 bei Format DIN A3

Planstand:
2023-05-17

Exklusivvertrieb
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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

2.DG / 1.DG Geschößplan

CSG 31

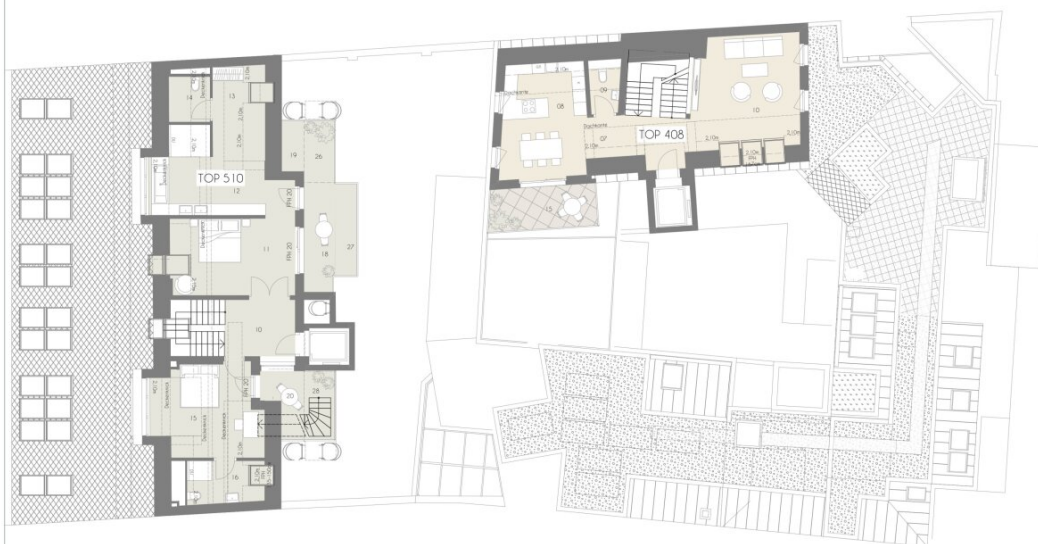
TOP	510
Wohnräume	242,80 m ²
Loggia	7,16 m ²
Terrasse	40,77 m ²
Balkon	25,60 m ²
Gärten	2,35 m ²

TOP	408
Wohnräume	136,39 m ²
Terrasse	45,03 m ²
Balkon	9,65 m ²

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 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 Einbauböden. 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:
2023-05-17



QUARTIER STARHEMBERG

Geschoßplan
Favoritenstraße 58-60
Stiege 1-2
Graf-Starhemberg-Gasse 31
Stiege 3-5



Vorbehaltlich technischer 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 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.

Neben den Baukörpern an der Favoritenstraße, deren Vorverkauf bereits im Dezember 2022 begonnen hat, gelangen nun 25 weitere Wohnungen zur Veräußerung. Denn dort, wo sich bis vor einigen Jahren noch die Modelhut-Manufaktur befand, entstehen neben modernen Loft-Apartments mit großzügigen Freiflächen auch klassische Altbauwohnungen mit 1 bis 5 Zimmern.

Auf einer Fläche von ca. 7.500 m², zwischen Favoritenstraße und Graf-Starhemberg-Gasse, entstehen ca. 70 Wohneinheiten, darunter Gartenapartments, klassische Altbauwohnungen, smarte City Apartments, luxuriöse Penthäuser, Gewerbelokale sowie Lofts. 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 m² 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

- + Sensationelle Penthousewohnung mit großzügiger Wohnküche inkl. Terrasse
- + Absolute Ruhelage
- + Großzügige Freiflächen in den Innenhof
- + 4 Schlafzimmer, 2 davon mit en suite Bädern
- + Schlaf- und Wohnebene getrennt
- + 80m² große Wohnküche mit davorliegendem Balkon
- + Sensationelle Rooftop Terrasse mit Blick auf die Innenstadt
- + Liftdirektfahrt

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

+ Eigene Garage mit 2 Stellplätze und Lager - E-Ladestation wenn gewünscht möglich

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <500m

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