

## Quartier Starhemberg – Eleganz trifft Geschichte



Hofansicht - Visualisierung

**Objektnummer: 00010102590001**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Nutzfläche:</b>	96,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	22,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	875.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

<p>Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.</p><p>Kaufpreis  
Anlegerwohnung: EUR 809.500,- zzgl. 20% USt.</p><p><br></p><p>Optional kann ein  
Garagenparkplatz erworben werden.</p><p>Kaufpreis Garagenparkplatz: ab EUR 50.000,-  
Eigennut

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Wolfgang Wagner**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H









Lager lt. Konsens  
Keine ausreichende Belichtung für Aufenthaltsraum.

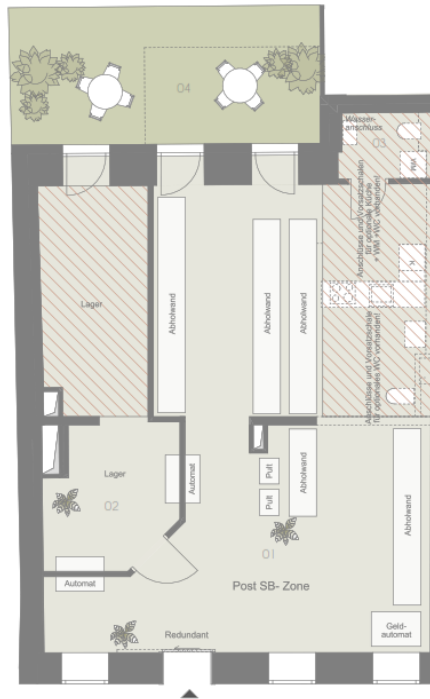
Aber lt. Wr.BO §106, (7) Verkaufsraum mögl.

"Verkaufsräume, Gaststätten, Räume mit ähnlicher Funktion müssen den Bestimmungen über den gesetzlichen Lichteinfall, die natürliche Belichtung und die natürliche Belüftung nicht entsprechen.

Dies gilt auch für einen mit diesen Räumen verbundenen Büroraum. Wird den gesetzlichen Bestimmungen über den Lichteinfall und die natürliche Belichtung nicht entsprochen, müssen diese Räume mit einer tageslichtähnlichen Beleuchtung ausgestattet sein"



Vorbehaltlich technisch notwendiger 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. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind auf dem Plan nicht dargestellt.



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



Planstand:  
N 2024-06-18

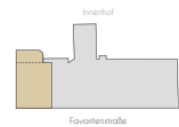


QUARTIER STARHEMBERG

## TOP 101

Erdgeschoss  
Fav. 58-60, Stiege I

Top	101
01 Gewerbe	71,30 m <sup>2</sup>
02 Gewerbe	22,46 m <sup>2</sup>
03 Gewerbe	3,21 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe</b>	<b>96,97 m<sup>2</sup></b>
04 Carport	22,86 m <sup>2</sup>
<b>Außenfläche</b>	<b>22,86 m<sup>2</sup></b>



Exklusivvertrieb

WIENER I. OBI  
REALT

WIENER IMMOBILIEN  
Börsegasse 12/M1  
+43 (0) 1 35 10  
off. Tel. 010

## Objektbeschreibung

Im Herzen von Wien-Wieden ist mit dem **Quartier Starhemberg** ein exklusives Wohnprojekt mit Geschichte entstanden: Vier prachtvoll revitalisierte Gründerzeithäuser und ein moderner Neubau rund um eine **800 m<sup>2</sup> große, begrünte Innenhof-Oase** bieten stilvollen Lebensraum für höchste Ansprüche.

Zur Auswahl stehen:

- **Wiener Altbauwohnungen** mit großzügigen Raumhöhen und Terrassen
- **Gartenwohnungen** mit privater Grünfläche
- **City-Apartments** ab 35 m<sup>2</sup>
- **Lofts** mit Weitblick und Freiflächen
- **Luxuriöse Penthousewohnungen** mit Fernblick & optionalem Pool

### Highlights:

? Wohnflächen von 35 bis 240 m<sup>2</sup>

? 2–5 Zimmer, durchdachte Grundrisse

? Großzügige Balkone, Terrassen, Eigengärten

? Tiefgarage mit 36 Stellplätzen

? Hochwertige Ausstattung & moderne Architektur

? Nähe zu Theresianum, Belvedere & BahnhofCity Wien

? Perfekte Anbindung an U1 & öffentliche Verkehrsmittel

**Jetzt Einziehen & Wohlfühlen** – Quartier Starhemberg verbindet **historisches Flair, urbane Lebensqualität und zeitgemäßen Komfort.**

Jetzt informieren und Ihre Wunschwohnung sichern!