

Zeitlos. Stilvoll. Wienerisch – Quartier Starhemberg



Objektnummer: 90866

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Favoritenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	870.000,00 €
Betriebskosten:	202,09 €
USt.:	20,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1







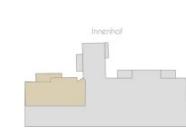
QUARTIER STARHEMBERG

TOP 105

1. Obergeschoß

Fav. 58-60, Stiege 1

Top	105
01 Vorräum	8,50 m ²
02 WC	1,75 m ²
03 Bad	2,99 m ²
04 Abstellraum	2,42 m ²
05 Zimmer	13,93 m ²
06 Wohnküche	36,49 m ²
07 Bad	5,36 m ²
08 Zimmer	17,07 m ²
Wohnräume	88,51 m²
09 Balkon	12,45 m ²



Exklusivvertrieb

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

Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten 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, Erdgasleitung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

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

Planstand:
N 2024-06-18

Objektbeschreibung

QUARTIER STARHEMBERG

Exklusives Wohnen mit Geschichte – zwischen Favoritenstraße und Graf-Starhemberg-Gasse

Das Projekt

Im „Quartier Starhemberg“ verschmelzen Wiener Geschichte und modernes Wohngefühl zu einem außergewöhnlichen Ensemble. Fünf Baukörper – bestehend aus vier liebevoll revitalisierten Gründerzeithäusern und einer ehemaligen Hutfabrik – bilden ein harmonisches Ganzes rund um eine rund 800 m² große, begrünte Innenhof-Oase.

Das großzügige Wohnquartier umfasst Einheiten von 35 m² bis 240 m² mit 2 bis 5 Zimmern auf etwa 7.500 m² Gesamtfläche und bietet damit eine Vielfalt an Wohnungstypen für unterschiedliche Lebensstile – von der kompakten City-Wohnung bis zum luxuriösen Penthouse:

- **Wiener Altbauwohnungen** mit hohen Decken und stilvollen Terrassen
- **Gartenwohnungen** mit privater Grünfläche
- **Smarte City-Apartments** für urbanes Wohnen
- **Exklusive Penthousewohnungen** mit Weitblick bis zum Kahlenberg – auf Wunsch mit eigenem Pool
- **Loftwohnungen** mit großzügigen Freiflächen

Zur Ausstattung gehören eine **Tiefgarage mit 36 Stellplätzen** sowie moderne **Büro- und Geschäftsflächen**.

Ein Stellplatz steht ab EUR 50.000,- zur Verfügung.

Historisches Flair trifft hier auf zeitgemäße Architektur: Wo einst das traditionsreiche *Hotel Südbahn* und eine Wiener Hutfabrik standen, entsteht heute ein Ort, an dem Handwerk, Geschichte und Wohnkomfort neu interpretiert werden.

Architektur & Charakter

Jeder Gebäudeteil erzählt seine eigene Geschichte:

- Die Gründerzeithäuser an der Favoritenstraße begeistern mit prachtvollen Fassaden, beeindruckenden Raumhöhen und Dachterrassenwohnungen mit optionalem Pool und

Kahlenbergblick.

- Der loftartige Trakt der ehemaligen Hutfabrik öffnet sich zum ruhigen, begrünten Innenhof.
- Entlang der Graf-Starhemberg-Gasse befinden sich ebenso liebevoll sanierte Altbauwohnungen, ergänzt durch Balkone und Terrassen.

Ausstattung

- Wunderschöne, zeitlose Parkettböden
 - Klassischer Fischgrätparkett in den Regelgeschoßen
 - Dielenböden in den Dachgeschoßen und Loftwohnungen
- Hochwertiges Feinsteinzeug in den Nassbereichen
- Sanitärausstattung namhafter Marken wie Laufen Pro sowie Dornbracht Meta
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Je nach Wohnung: Holzfenster, Holz-Alu-Fenster oder Kunststofffenster (Dachflächenfenster) jeweils mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz, elektrisch bedienbar
- Teilweise Klimatisierung
- Videogegensprechanlage
- Teilweise Vorbereitungen zur Installation von Alarmanlagen

Lage & Infrastruktur

Die zentrale Lage im Herzen von Wieden überzeugt durch perfekte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Banken und Apotheken liegen in unmittelbarer Nähe.

Die BahnhofCity Wien mit über 90 Shops und Gastronomiebetrieben ist bequem zu Fuß erreichbar.

Auch Bildungseinrichtungen wie die Theresianische Akademie befinden sich in Gehdistanz. Das nahegelegene Schloss Belvedere mit seinem barocken Garten und seinen Ausstellungen bildet das kulturelle Highlight des Bezirks.

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises.

Die Fertigstellung ist vor kurzem erfolgt, sodass die Wohnungen sofort beziehbar sind.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap