

Zum Verkauf: Neu errichtete Ordination zwischen Theresianum und Südtiroler Platz



Objektnummer: 5612/186

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Favoritenstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Bürofläche:	99,25 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	55,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	825.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wiener Immobilien Real Estate

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27
H +43 664 8494580







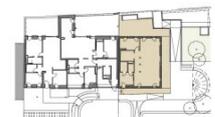


QUARTIER STARHEMBERG

TOP 201

Erdgeschoß
Fav. 58-60, Stiege 2

Top	201	
01	Eingang/Card.	9,54 m ²
02	WC	3,89 m ²
03	WC	2,28 m ²
04	Büro	57,22 m ²
05	Gang	6,19 m ²
06	Abstellraum	7,78 m ²
07	Kg / Sozialraum	12,35 m ²
Büro		99,25 m²
08	Carten	39,56 m ²
09	Terrasse	23,64 m ²
10	Weg	15,80 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 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:
2023-01-20

Erdgeschoss
 Geschosspläne
 Fav. 58-60, Stiege 2

TOP	201
Büro	99,75 m ²
Terrasse	23,64 m ²
Garten	39,56 m ²
Uteq	15,80 m ²
TOP	202
Wohnraum	105,68 m ²
Garten	54,43 m ²
TOP	203
Büro	91,68 m ²
Garten	75,46 m ²
Uteq	14,16 m ²



Vorbehaltlich technischer 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 Errichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter.

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

Planstand:
 2022-09-07

Exklusivvertrieb
WIENER IMMOBILIEN
 REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE
 Börsegasse 12/11, A-1010 Wien
 +43 (0) 1 913 4135 10
 office@wimmo

Erdgeschoss
Geschosspan
Fav. 58-60
Gesamt



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.

0m 2m 10m
M = 1:200 bei Format din A3

Planstand:
2022-09-07

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



Objektbeschreibung

Im Herzen des 4. Bezirks, **direkt an der Favoritenstraße** gelegen, gelangt eine neue Ordination zum Verkauf, die aktuell in Errichtung ist.

Die Einheit befindet sich **im künftigen [Quartier Starhemberg](#)**, das derzeit als neues Wohnprojekt zwischen Favoritenstraße und Graf-Starhemberg-Gasse von Grund auf revitalisiert wird. Das historische Quartier besteht aus 5 revitalisierten Zinshäusern, darunter einer ehemaligen Hutfabrik, und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.500 m².

Die **geplante Fertigstellung** ist für Ende 2024/Anfang 2025 anvisiert.

Ordination/Praxis

Die **Nutzfläche** der als Ordination nutzbaren Einheit **umfasst 99,75 m²** und teilt sich in der aktuellen Planung in 4 Räume mit Küche, 2 getrennte Toiletten und einen Vorraum.

In der jetzigen Bauphase besteht die Möglichkeit, die Grundrissplanung zu adaptieren und an individuelle Wünsche – etwa durch mehrere Räume als getrennte Behandlungs-/Büroräume – anzupassen.

Die aktuelle Grundrissplanung sieht u.a. vor:

- + 1 Eingangsbereich
- + großzügiger Behandlungsbereich (mit Teilungsoptionen in mehrere Räume) inkl. Wartebereich
- + Teeküche/Sozialraum
- + Abstell-/Umkleideraum
- + 2 separate Toiletten
- + Terrasse und Garten mit privater Grünfläche, mit Blick und Ausgang in den zentralen Innengarten des Quartiers

Geplante Ausstattung *

- + hochwertiger Parkett (Verlegeart Fischgrät) + Feinsteinfliesen in den Nassräumen

- + Keramikausstattung der Firma Laufen
 - + Armaturen der Firma Dornbracht
 - + Holz- Kasten- oder Holz-Alufenster, 3-Scheiben-Isolierverglasung
 - + Hauseigene Sat-Anlage
 - + Video-Gegensprechanlage
 - + 2-stöckige Tiefgarage mit 36 Stellplätzen (optional Euro 46.500 pro Stellplatz)
- * Die Ausstattung als Ordination kann bei Bedarf adaptiert werden.

Quartier Starhemberg

Mit dem neuen **Quartier Starhemberg** entstehen ca. 80 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.

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 in unmittelbarem Umkreis (Supermärkte, Apotheke, Bäckereien, Geschäfte etc.)
- breite Auswahl an gastronomischem Angebot mit Restaurants, Cafe's, Wirtshäusern uvm.
- renommierteste Schulen in unmittelbarer Umgebung: Theresianum, Diplomatische Akademie, Sir-Karl- Popper Schule, Volksschule St. Elisabethplatz uvm.

Hinweis

Bei dem Titelbild handelt es sich um eine computertechnische Beispielvisualisierung, die von der Realität abweichen kann. Das abgebildete Inventar ist nicht Bestandteil der Ausstattung.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

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