

Schickes Gartenbüro in Wieden - Erstbezug in Ruhelage



Objektnummer: 5612/233

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	24,95 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	430.000,00 €
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
H +43 664 8

Gerne stehen
Verfügung.













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 Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

0m 1m 2m 3m
M = 1:50 bei Format DIN A3

Planstand:
2023-05-17



TOP 401

Stiege 4.1
Erdgeschoss
CSG 31

Top	401
01 VR	3,41 m²
02 Büro	16,21 m²
03 Teeküche	6,18 m²
04 Büro	17,08 m²
05 Bad	6,22 m²
Büroräume	49,10 m²
06 Garten	24,95 m²
07 Gartenterrasse	11,45 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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

EG
Geschößplan

CSG 31

TOP	501
Wohnräume	74,26 m ²
Terrasse	12,28 m ²
Garten	3,81 m ²

TOP	401
Büroräume	49,10 m ²
Terrasse	11,45 m ²
Garten	24,95 m ²

TOP	402
Wohnräume	99,77 m ²
Terrasse	56,65 m ²
Garten	15,41 m ²

TOP	301
Wohnräume	30,48 m ²
Terrasse	3,62 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.

Das Office

- + 2 Büroräume mit Zugang in den Garten und die Terrasse
- + abgetrennter Teeküchenbereich
- + Bad mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss

Die 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)

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