

**Quartier Starhemberg - Geschichte bewahrt. Zukunft gebaut. Jetzt bezugsbereit.**



**Objektnummer: 5612/209**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Bürofläche:	169,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	9,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Betriebskosten:	357,96 €
USt.:	71,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

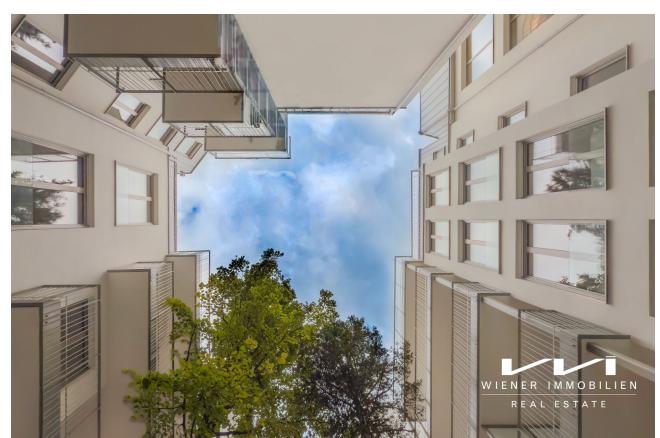
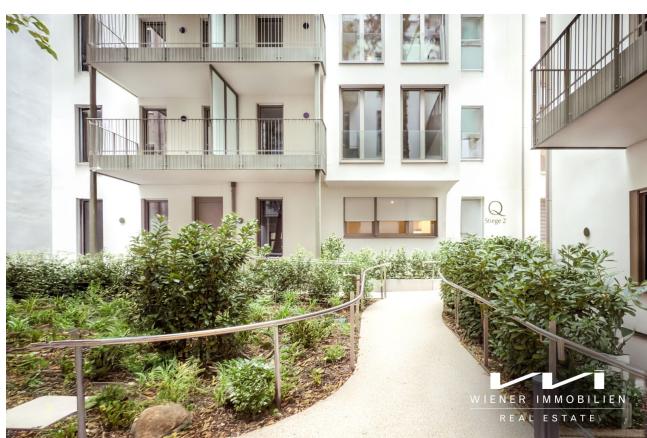
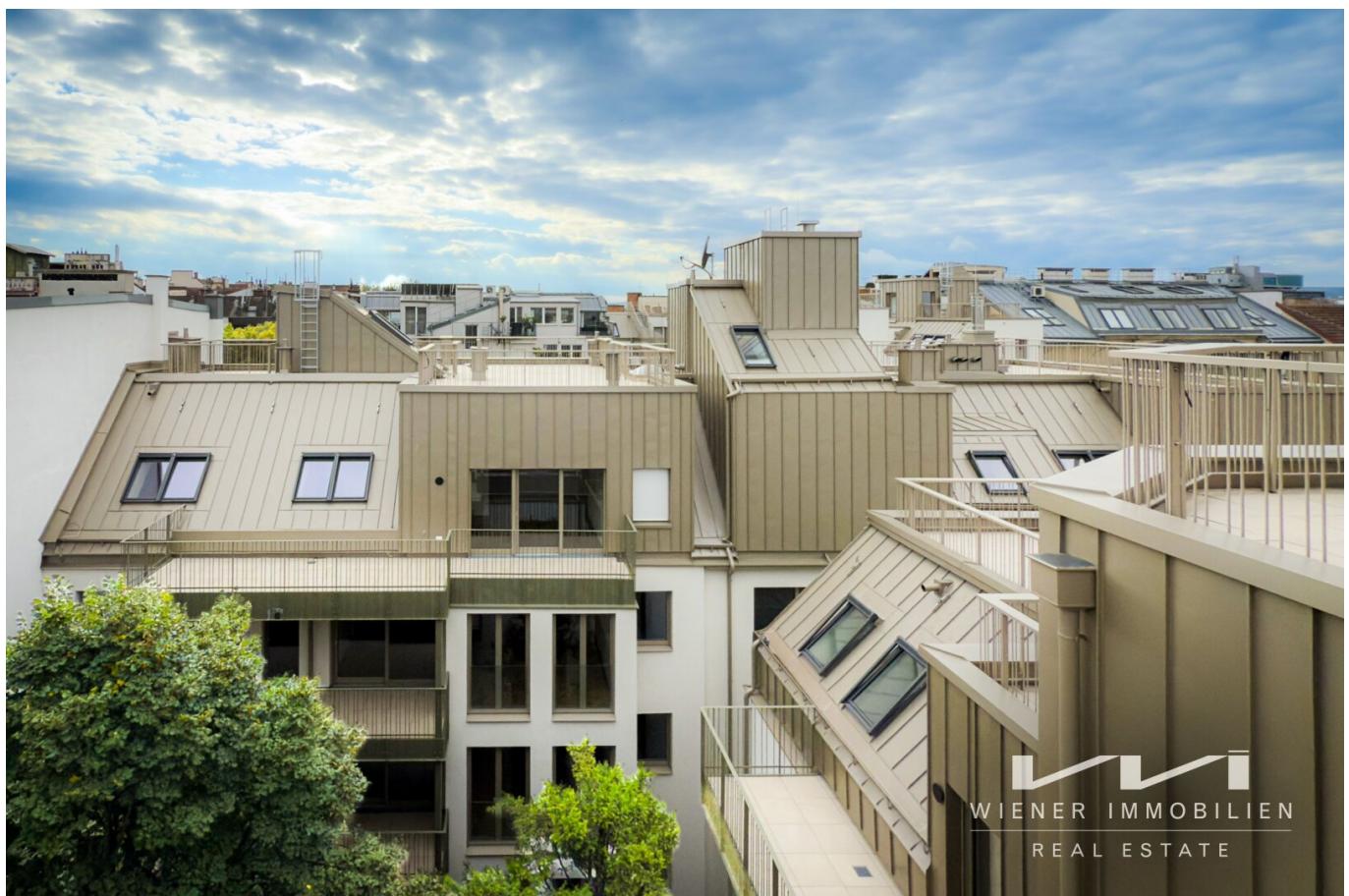
## Ihr Ansprechpartner

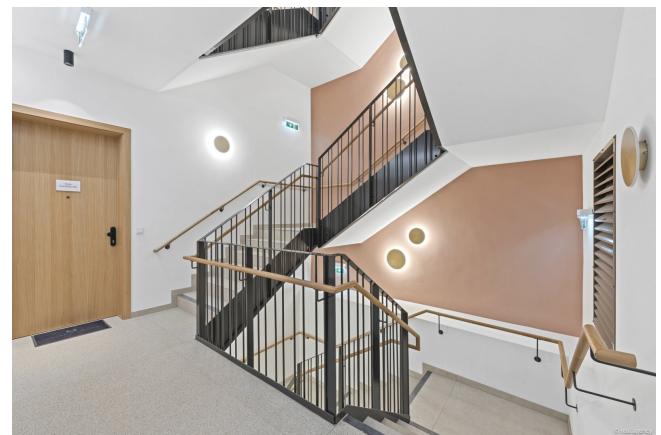
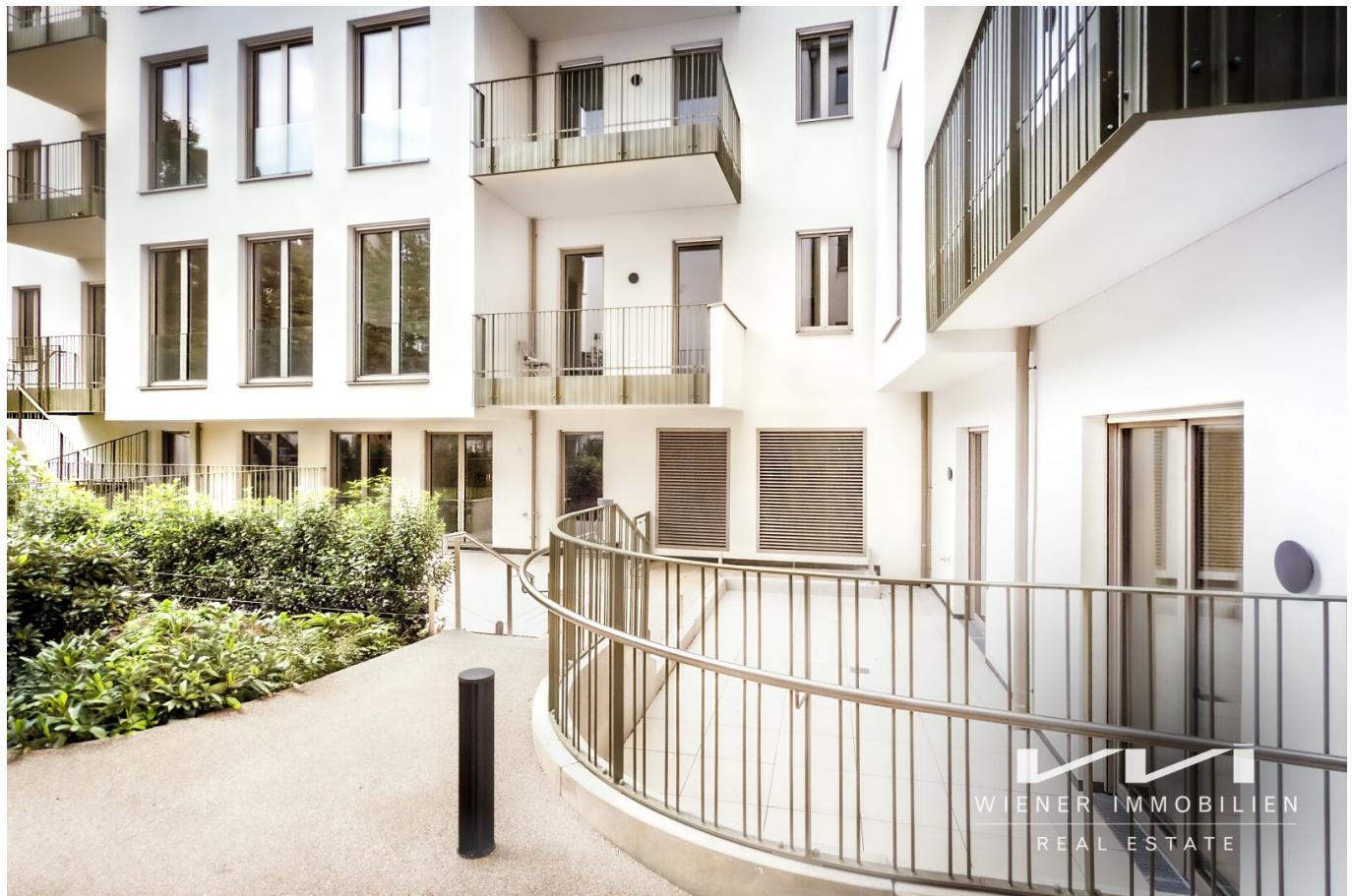


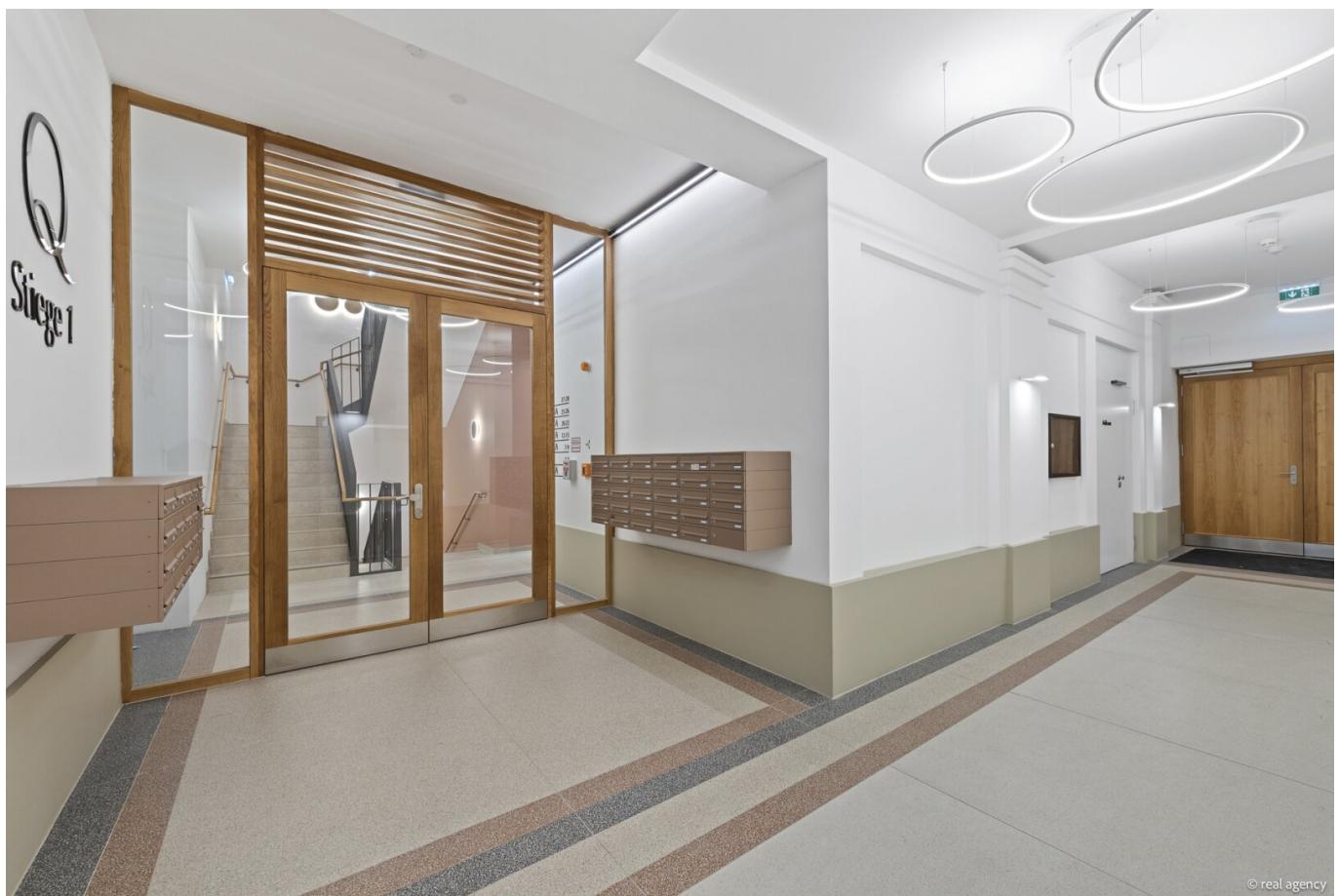
**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler



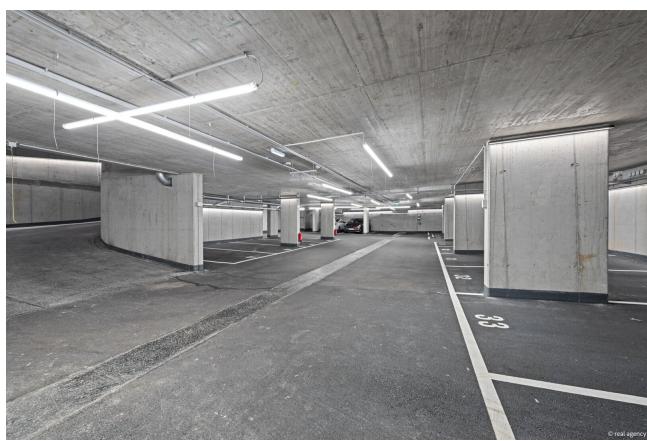






© real agency





WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien  
T: +43 1 512 22 27

---

Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen  
in bester Lage Wiedens.

office@wi.immo  
www.wi.immo



QUARTIER STARHEMBERG

## TOP 1

Erdgeschoß  
Fav. 58-60, Stiege 1

Top	1
01 Windfang	4,01 m <sup>2</sup>
02 Gewerbe	27,24 m <sup>2</sup>
03 Gewerbe	52,05 m <sup>2</sup>
04 Gewerbe	47,40 m <sup>2</sup>
05 Gewerbe	41,76 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe</b>	<b>172,46 m<sup>2</sup></b>
06 Terrasse	39,53 m <sup>2</sup>
07 Garten	10,46 m <sup>2</sup>
<b>Außenfläche</b>	<b>49,99 m<sup>2</sup></b>



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

Planstand:  
2025-07-30

Exklusivvertrieb



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



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Antragstellung 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, Sanita, Entsäuerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.



QUARTIER STARHEMBERG

## Erdgeschoß

Geschoßplan

Fav. 58-60, Stiege 1



Top	101
Gewerbe	96,07 m <sup>2</sup>
Garten	21,67 m <sup>2</sup>

Top	102
Gewerbe	169,44 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,13 m <sup>2</sup>
Garten	8,67 m <sup>2</sup>
Weg	24,76 m <sup>2</sup>

Top	103
Wohnräume	46,38 m <sup>2</sup>
Terrasse	23,96 m <sup>2</sup>
Garten	18,57 m <sup>2</sup>
Weg	8,04 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	1,45 m <sup>2</sup>

Exklusivvertrieb



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

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.

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

Planstand:  
2023-12-15



QUARTIER STARHEMBERG

Geschoßplan

Favoritenstraße 58-60  
Stiege 1-2

Graf-Starhemberg-Gasse 31  
Stiege 3-5



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.



Planstand:  
2023-03-30

Exklusivvertrieb



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE  
WIRKELICHE  
IMMOBILIEN  
AG

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 413 10  
office@wiimm.com



# Objektbeschreibung

## Quartier Starhemberg - Gut behütet wohnen

Im Herzen des 4. Bezirks, direkt an der Favoritenstraße zwischen Theresianum und Alois-Drasche-Park, **entstand** ein außergewöhnliches Wohnensemble: das historische Wohnquartier Starhemberg - **jetzt vollendet und bezugsbereit**.

Das Quartier umfasst fünf Baukörper, darunter vier revitalisierte Gründerzeithäuser und die ikonische Hutfabrik. Im Mittelpunkt: ein weitläufiger, wunderschön begrünter Innenhof, der als grüne Oase mitten in der Stadt neue Maßstäbe setzt.

## Exklusive Lage im Herzen eines der begehrtesten Wiener Wohnbezirke

- Hervorragende öffentliche Anbindung: U1, Autobuslinie 13A, mehrere Straßenbahnlinien sowie S-Bahn. Flughafenverbindungen und der Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Erstklassige Infrastruktur für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe.
- Vielfältiges gastronomisches Angebot mit Restaurants, Cafés, traditionellen Wirtshäusern und vielem mehr.
- Zahlreiche renommierte Bildungseinrichtungen in direkter Umgebung: Theresianum, Diplomatische Akademie, Sir-Karl-Popper-Schule, Volksschule St. Elisabethplatz u. a.

Die gegenständliche Einheit ermöglicht eine **Nutzung als Büro oder als Arztpraxis/Ordination**.

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 als Büro sieht folgende Teilung vor**

- + 1 großzügiger Empfang
- + 3 große Räume
- + wunderschöner Eigengarten
- + Terrasse in den begrünten Innenhof
- + 3 Toiletten

## **Die Raumplanung als Arztpraxis ist aktuell wie folgt geplant**

- + 1 großzügiger Empfang
- + 3 große Räume und 3 kleinere Behandlungsräume
- + wunderschöner Eigengarten
- + Terrasse in den begrünten Innenhof
- + 3 Toiletten

## **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 auf Wunsch mit E-Ladestation

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 <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 <1.000m

### **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