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



Objektnummer: 5612/207

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:	96,97 m²
Bürofläche:	96,97 m²
Zimmer:	3,50
Garten:	22,86 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	875.000,00 €
Betriebskosten:	185,05 €
USt.:	40,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Pamela Zoidl

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27

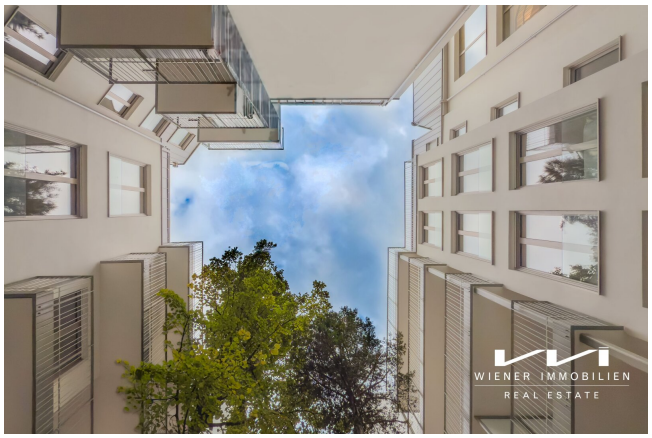
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


Stiege 1
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


Q
Stiege 2
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE






© real agency





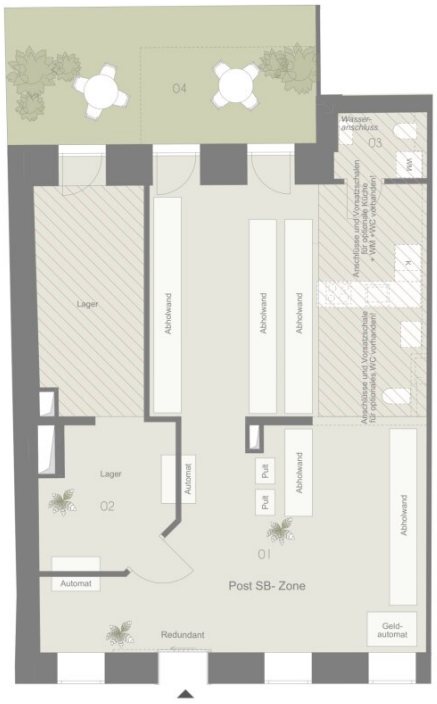


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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

Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen in bester Lage Wiedens.

office@wi.immo
www.wi.immo



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 gesetzlichenen 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 Umbauarbeiten variieren können, der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

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

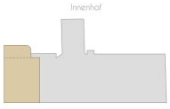
N Planstand: 2024-06-18

QUARTIER STARHEMBERG

TOP 101

Erdgeschoß
Fav. 58-60, Stiege 1

Top		101
01	Gewerbe	71,30 m²
02	Gewerbe	22,46 m²
03	Gewerbe	3,21 m²
Gewerbe		**96,97 m²**
04	Garten	22,86 m²
Außenfläche		**22,86 m²**





Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



QUARTIER STARHEMBERG

Erdgeschoß

Geschoßplan
Fav. 58-60, Stiege 1

Top	101
Gewerbe	96,07 m²
Garten	21,67 m²

Top	102
Gewerbe	169,44 m²
Terrasse	13,13 m²
Garten	8,67 m²
Weg	24,76 m²

Top	103
Wohnräume	46,38 m²
Terrasse	23,96 m²
Garten	18,57 m²
Weg	8,04 m²
Einlagerungsraum	1,45 m²

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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 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 Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.

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

N

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 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 Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Planstand:
2023-03-30

Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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


Graf-Starhemberg-Gasse
Eingang
GSG 31
Stiege V
GSG 31
Hutfabrik
Stiege IV
GSG 31
Hutfabrik
Stiege III
FAV 58-60
Stiege II
FAV 58-60
Stiege I
Kolschitzkygasse
Eingang
Einfahrt
Garage
Favoritenstraße

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 bezugsberei**t.

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.

Attraktive Kapitalanlage mit zukunftssicherem Mietertrag

Dieses gepflegte Geschäftslokal überzeugt als erstklassige Investitionsmöglichkeit für sicherheitsorientierte Anleger. Der Standort ist bereits seit längerem **unbefristet an einen äußerst zuverlässigen und unkomplizierten Mieter** vergeben – ein entscheidender Vorteil, der Ihnen **stabile und planbare Einnahmen** garantiert.

Besonders hervorzuheben ist die **Nutzung als Abholstation**: Durch das stetig wachsende

Volumen an Online-Bestellungen etabliert sich dieser Geschäftsbereich zunehmend als **unverzichtbarer Bestandteil des modernen Handels**. Damit profitieren Sie von einem **krisenresistenten und zukunftsorientierten Geschäftszweig**, der auch langfristig ausgezeichnete Perspektiven bietet.

Neben der soliden Mietrendite überzeugt die Immobilie durch ihre **gute Lage und hohe Frequenz**, wodurch das Objekt auch in Zukunft seine Attraktivität behält. Die Kombination aus **verlässlichem Mieter**, **starkem Geschäftsmodell** und **nachhaltiger Standortqualität** macht dieses Geschäftslokal zu einer **besonders wertbeständigen und renditestarken Anlageoption**.

Profitieren Sie von dieser attraktiven und sicheren Kapitalanlage: Der unbefristete Mietvertrag mit der POST AG ist bereits seit Dezember 2023 "wieder" aktiv und garantiert Ihnen sofortige, planbare Mieteinnahmen. Als KäuferIn übernehmen Sie den bestehenden Vertrag mit einer aktuell indexierten Pauschalmiete von aktuell 3.116,33 Euro monatlich – eine stabile Basis für Ihre Rendite.

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 142,28 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 76,72 zzgl. 20 % USt
- Warmwasser: € 27,90 zzgl. 10 % USt
- Kaltwasser: € 13,95 zzgl. 10 % USt

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