

**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 m ²
Bürofläche:	96,97 m ²
Zimmer:	3,50
Garten:	22,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	875.000,00 €
Betriebskosten:	201,45 €
USt.:	40,29 €
Provisionsangabe:	

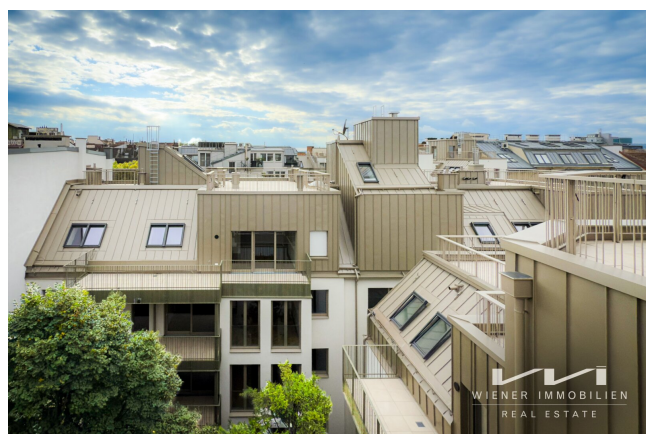
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

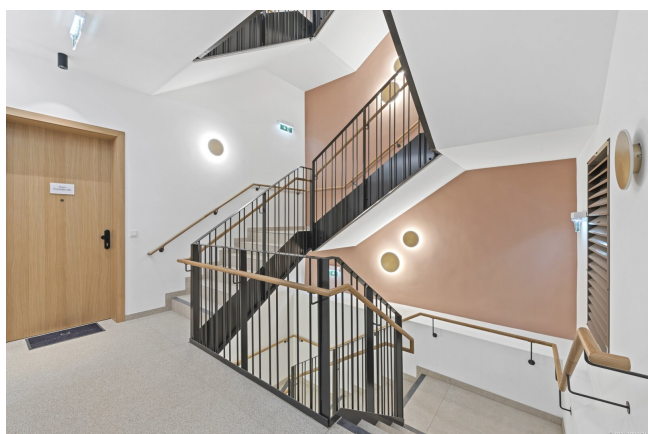


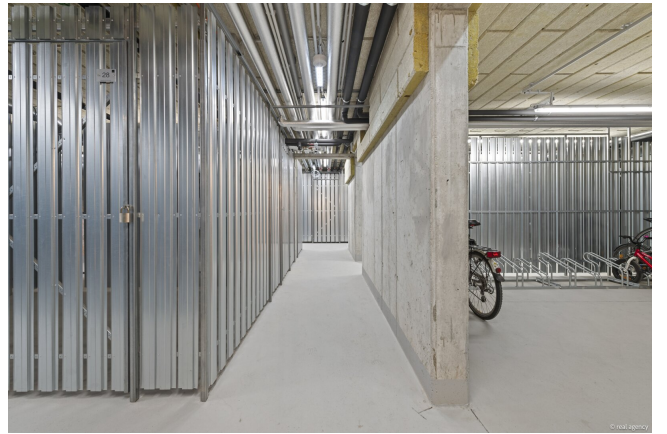
Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien











© real agency



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

*Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen
in bester Lage Wiedens.*

office@wi.immo
www.wi.immo



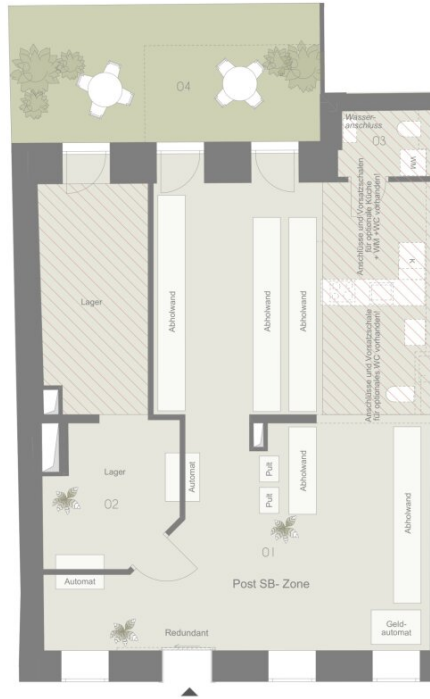
Lager lt. Konsens
Keine ausreichende Belichtung für Aufenthaltsraum.
Aber lt. Wr.BO §106, (7) Verkaufsraum mögl.

"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 gesetzlichen 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 Umgearbeiten 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, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.



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



Planstand:
N 2024-06-18

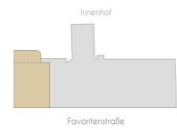


QUARTIER STARHEMBERG

TOP 101

Erdgeschoss
Fav. 58-60, Stiege I

Top	101
01 Gewerbe	71,30 m ²
02 Gewerbe	22,46 m ²
03 Gewerbe	3,21 m ²
Gewerbe	96,97 m²
04 Carport	22,86 m ²
Außenfläche	22,86 m²



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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

Erdgeschoß

Geschoßplan
Fav. 58-60, Stiege I



Top	101
Gewerbe	96,07 m ²
Garten	21,67 m ²

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

Top	103
Wohnraum	46,38 m ²
Terrasse	23,96 m ²
Garten	18,57 m ²
Weg	8,04 m ²
Einlagerungsraum	1,45 m ²



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

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



Planstand:
2023-12-15

Exklusivvertrieb
WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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



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 - 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.

Attraktive Kapitalanlage mit zukunftsicherem 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 € 138,10 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