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



Objektnummer: 5612/332

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Büro / Praxis - Praxis

Land: Österreich PLZ/Ort: 1040 Wien

Baujahr:1900Zustand:ErstbezugAlter:Altbau

 Wohnfläche:
 172,46 m²

 Bürofläche:
 169,44 m²

 Zimmer:
 5,50

Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1
Stellplätze: 2

Stellplätze: 2
Garten: 10,46 m²

Jai teil. 10,40 III-

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

B 47,00 kWh / m² * a 0,92

 Kaltmiete (netto)
 3.365,20 €

 Kaltmiete
 3.723,16 €

Betriebskosten: 357,96 € **USt.:** 744,63 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler Börsegasse 12 / M1 1010 Wien

T +43 1 512 22 27-10









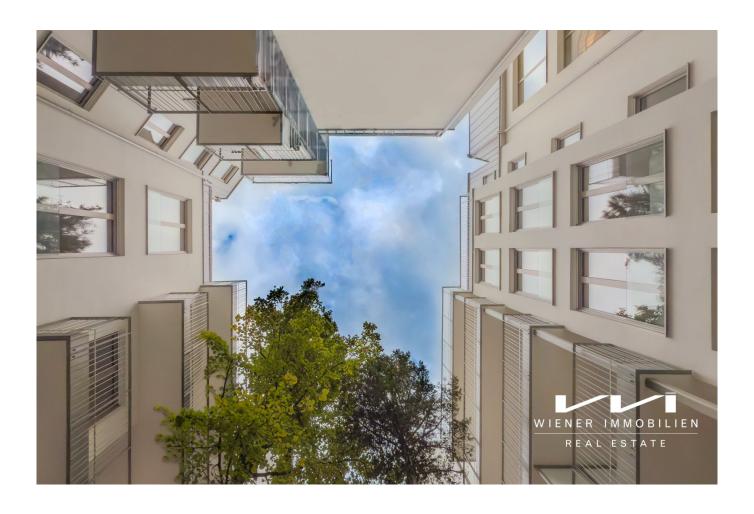






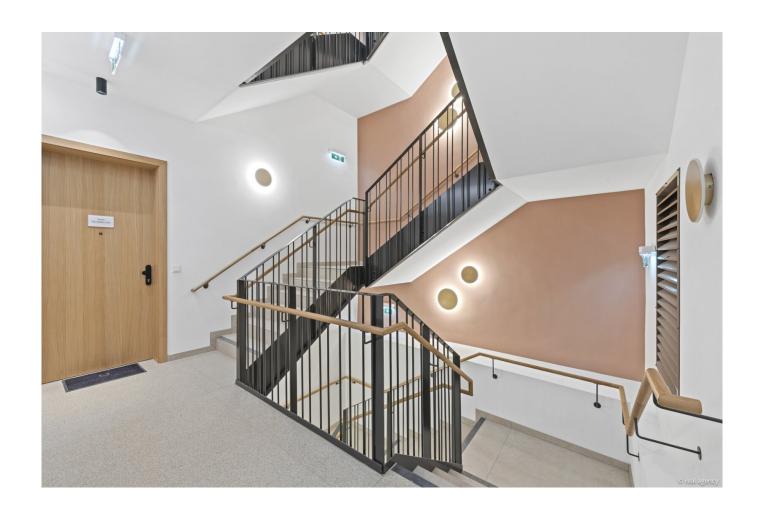










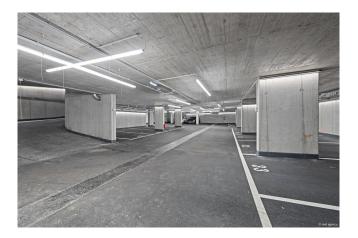














Börsegasse 12/M1 • 1010 Wien T: +43 1 512 22 27

Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen in bester Lage Wiedens.

office@wi.immo www.wi.immo







Erdgeschoß Geschoßplan Fav. 58-60, Stiege 1

101 96,07 m²

Garten Top	21,67 m ²
Terrasse	13,13 m ²
Garten	8,67 m ²
Weg	24,76 m ²
Тор	103
Wohnräume	46,38 m ²
Terrasse	23,96 m ²
Carten	18.57 m ²



REAL ESTATE

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



Volseholfich technisch notwerdiger Anderungen Alle Moßangaben sind CoMoße, die in Zivat der Urbauarbeiten vorrieren komen der Plan Blusterlan und nicht für der Anfeitungen von Erbaumabben. Die dergestelles Möblierung ist nicht Bestandell des Leiterwindigers wird der nur de Erbandungsverstlog. Alle dergestellen Copprationen Kohorake.

M = 1:150 bet Format din A3





Geschoßplan Favoritenstraße 58-60 Stiege 1-2 Graf-Starhemberg-Gasse 31 Stiege 3-5



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 Moßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten vorlieren können, der Ban dient zu illustration und nicht für die Anfeitigung von Erbaumabeln. Die dargestelte Mobilerung ist nicht Bestandteil dies Leiteruntlanges und deren ma lis Finschfungsvorschlag, Alle dargestelfen Gegenstände haben syntholischen Character.



Planstand: 2023-03-30



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.

Hervorragende Büro- oder Ordinationsfläche in Toplage

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

Aktuell 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 wäre beispielsweise wie folgt möglich

- + 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

Diese kann mit dem Vermieter besprochen werden. Aktuell befindet sich das Objekt im Edelrohbau!

Ein Stellplatz kann für die Ordination / Büro angemietet werden.

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