

## Traumhaftes Büro: Erstbezug in Grünruhelage



**Objektnummer: 5612/338**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 98,91 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 98,91 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 42,19 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,69                          |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.370,24 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.571,69 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 201,45 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 514,34 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

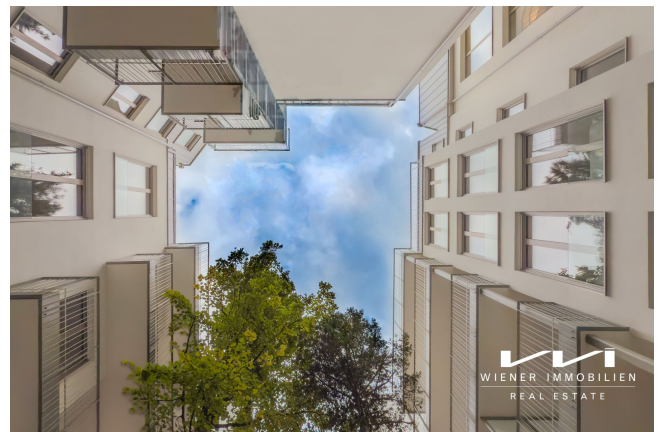


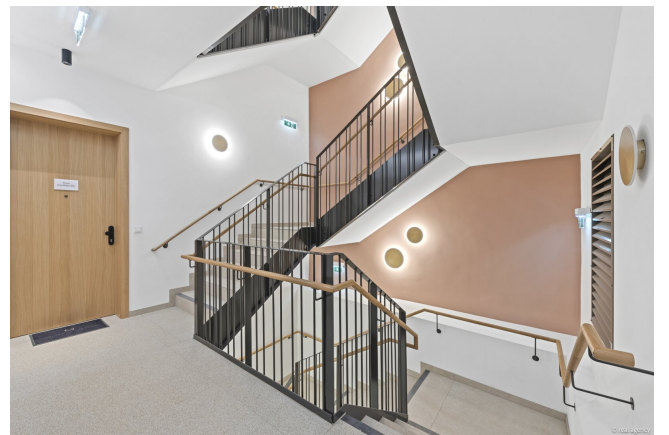
**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler





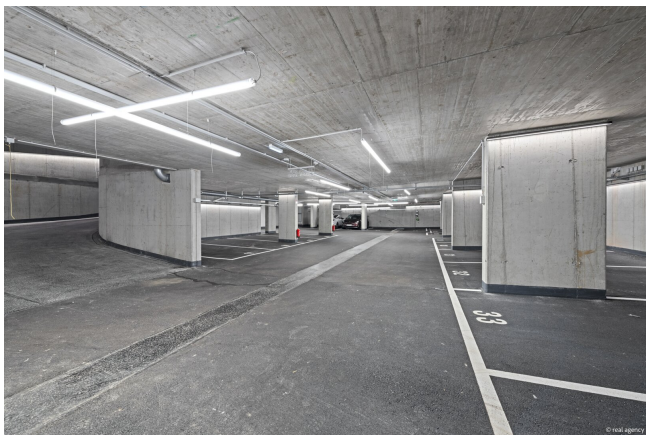








© real agency



© real agency

**WI**  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

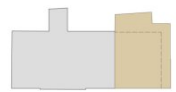
Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien  
T: +43 1 512 22 27

Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen  
in bester Lage Wiedens.

office@wi.immo  
www.wi.immo

TOP 201  
Erdgeschoß  
Fav. 58-60, Stiege 2

| Top         | 201             |                            |
|-------------|-----------------|----------------------------|
| 01          | Eingang/Card.   | 9,44 m <sup>2</sup>        |
| 02          | WC              | 3,62 m <sup>2</sup>        |
| 03          | WC              | 2,32 m <sup>2</sup>        |
| 04          | Büro            | 57,42 m <sup>2</sup>       |
| 05          | Gang            | 6,24 m <sup>2</sup>        |
| 06          | Abstellraum     | 7,83 m <sup>2</sup>        |
| 07          | Kg / Sozialraum | 12,04 m <sup>2</sup>       |
| <b>Büro</b> |                 | <b>98,91 m<sup>2</sup></b> |
| 08          | Carlen          | 42,19 m <sup>2</sup>       |
| 09          | Carlen          | 14,63 m <sup>2</sup>       |
| 10          | Terrasse        | 18,30 m <sup>2</sup>       |



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Borsegasse 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 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.



Planstand:  
2025-01-16



QUARTIER STARHEMBERG

## Erdgeschoß Geschosspläne Fav. 58-60, Stiege 2

| TOP      | 201                  |
|----------|----------------------|
| Büro     | 98,76 m <sup>2</sup> |
| Terrasse | 24,79 m <sup>2</sup> |
| Garten   | 39,85 m <sup>2</sup> |

| TOP      | 202                   |
|----------|-----------------------|
| Wohnraum | 105,53 m <sup>2</sup> |
| Terrasse | 14,97 m <sup>2</sup>  |
| Garten   | 39,51 m <sup>2</sup>  |

| TOP      | 203                  |
|----------|----------------------|
| Wohnraum | 88,20 m <sup>2</sup> |
| Terrasse | 19,09 m <sup>2</sup> |
| Garten   | 56,38 m <sup>2</sup> |
| Weg      | 14,16 m <sup>2</sup> |



Vorbehaltlich technischer notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind Ca-Maße, die im Zuge der Um- bzw. Ausbauten variieren können. Der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbauelementen. 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:  
2023-09-04

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 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 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@wi.immo



# 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.

## Exklusives Büro- und Praxislokal im Herzen von Wien 1040 – Erstbezug mit Garten und Terrasse

Sie suchen ein repräsentatives Büro oder eine moderne Praxisfläche in einer Top-Lage Wiens? Dann ist dieses exklusive Objekt im begehrten 4. Bezirk genau das Richtige für Sie! Mit einer großzügigen Fläche von knapp 99 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie optimale Voraussetzungen für Ihre beruflichen Anforderungen.

Die Einheit besticht durch ihren hochwertigen Erstbezug-Charakter und ihre absolut ruhige Grünlage. Fliesen und edler Eichen Parkettboden sorgen für stilvolle & elegante Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist der eigene Garten mit angrenzender Terrasse – eine seltene Gelegenheit, um in der Stadt frische Luft zu genießen oder entspannte Pausen im Grünen zu verbringen. Für ein angenehmes Arbeitsumfeld sorgt die helle Atmosphäre dank großer Fensterfronten.

Die Lage ist unschlagbar: Sie profitieren von exzellenter Verkehrsanbindung mit U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie Ihre Kunden, Geschäftspartner oder Mitarbeiter problemlos und stressfrei.

Nutzen Sie diese einmalige Chance für Ihren erfolgreichen Start oder die Erweiterung Ihres Unternehmens in einem der lebendigsten Bezirke Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Büro- und Praxisobjekt!

Die Kosten für **Heizung, Kalt- und Warmwasser** werden monatlich AKONTO vorgeschrieben und betragen aktuell **gesamt € 137,48 brutto**, bestehend aus:

- Heizkosten: € 76,20 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