

## Top vermietetes Office als interessante Investitionsmöglichkeit mitten in Wieden



WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 5612/207**

**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>Nutzfläche:</b>	97,11 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	96,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Garten:</b>	21,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Kaufpreis:</b>	875.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,00 €
<b>USt.:</b>	36,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien















  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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

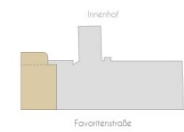
---

*Charmante Eigentumswohnungen/ Gewerbeflächen  
in bester Lage Wiedens.*

office@wi.immo  
www.wi.immo

TOP 101  
Erdgeschoss  
Fav. 58-60, Stiege I

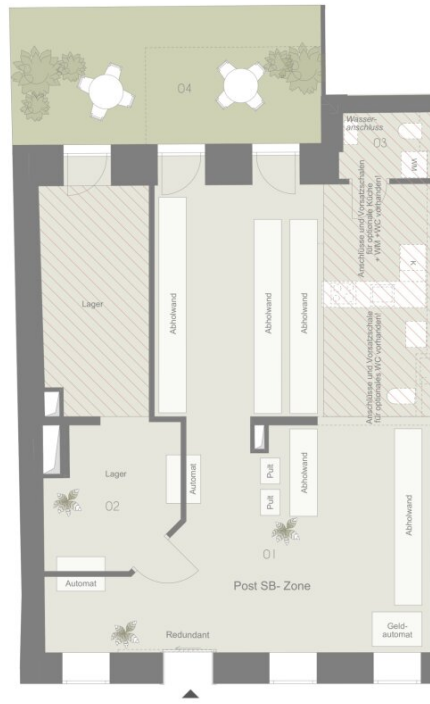
Top	101
01 Gewerbe	71,30 m <sup>2</sup>
02 Gewerbe	22,46 m <sup>2</sup>
03 Gewerbe	3,21 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe</b>	<b>96,97 m<sup>2</sup></b>
04 Garten	22,86 m <sup>2</sup>
<b>Außenfläche</b>	<b>22,86 m<sup>2</sup></b>



Exklusivvertrieb

WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

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



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 entsprechen, müssen diese Räume mit einer tageslichtähnlichen Beleuchtung ausgestattet sein"



Vorbehaltlich technischer 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. 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

Erdgeschoß  
Geschoßplan  
Fav. 58-60, Stiege 1



<b>Top</b>	<b>101</b>
Gewerbe	96,07 m <sup>2</sup>
Garten	21,67 m <sup>2</sup>
<b>Top</b>	<b>102</b>
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>
<b>Top</b>	<b>103</b>
Wohnraum	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>



Vorbehaltlich technischer 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. 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 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

Das historische Wohnquartier im 4. Bezirk besteht aus 5 revitalisierten Häusern, darunter eine ehemalige Hutfabrik. Auf einer Fläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup>, zwischen Favoritenstraße und Graf-Starhemberg-Gasse, entstehen ca. 70 Wohneinheiten, darunter Gartenapartments, klassische Altbauwohnungen, smarte City Apartments, luxuriöse Penthäuser, Gewerbelokale sowie Lofts in der alten Hutfabrik. Der Großteil der Wohnungen besitzt eine Freifläche in Form von Garten, Terrasse, Loggia oder Balkon.

Das harmonisch abgestimmte Ensemble aus historischem Bestand und moderner Architektur schafft eine innovative Wohnwelt, deren Zentrum eine 800 m<sup>2</sup> große Grünoase im Inneren des Quartiers bildet.

Baubeginn November 2022, geplante Fertigstellung Mitte 2025.

## Lage

- gelegen im Herzen eines der begehrtesten Wohnbezirke Wiens
- perfekte öffentliche Anbindung: U1, Autobuslinie 13A, Straßenbahnen sowie S-Bahn, Flughafenverbindungen und der Hauptbahnhof nur wenige Gehminuten entfernt
- ideale Infrastruktur für den täglichen Bedarf
- breite Auswahl an gastronomischem Angebot mit Restaurants, Cafés, Wirtshäusern uvm.
- renommierteste Schulen in unmittelbarer Umgebung: Theresianum, Diplomatische Akademie, Sir-Karl-Popper Schule, Volksschule St. Elisabethplatz uvm.

## **POST-ABHOLSTATION**

**Dieses sensationelle Geschäftslokal ist aktuell TOP vermietet. Ein unbefristeter MV mit der POST AG ist bereits abgeschlossen und diese seit Dezember 2023 aktiv in Betrieb. Der/die KäuferIn würde den laufenden Mietvertrag - nach Fertigstellung der Gesamtanlage - übernehmen.**

**Die vereinbarte Monatsmiete macht diese, gerade eben sanierte, Gewerbeinheit zu einem attraktiven Renditeobjekt - mit einem angenehmen und unkomplizierten Mieter. Die aktuelle, indexierte, Miete beträgt: 3.007,54 Euro (pauschal)**

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