

Attraktives Stilaltbau-Büro mit Minibalkon in zentraler Lage nahe Wollzeile



Objektnummer: 6700

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1903
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	137,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaltmiete (netto)	2.240,00 €
Kaltmiete	2.617,95 €
Betriebskosten:	337,00 €
USt.:	523,59 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

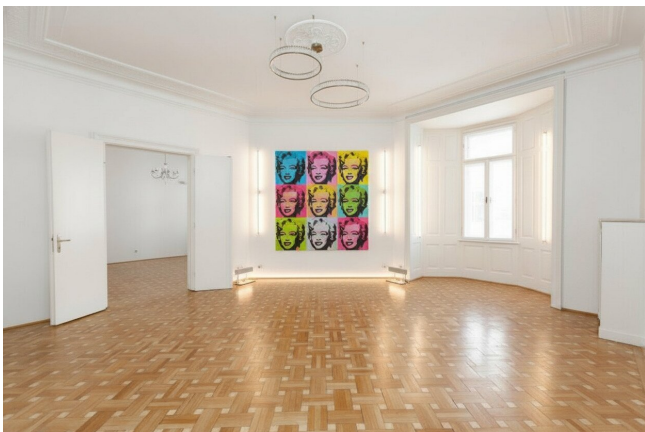
Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

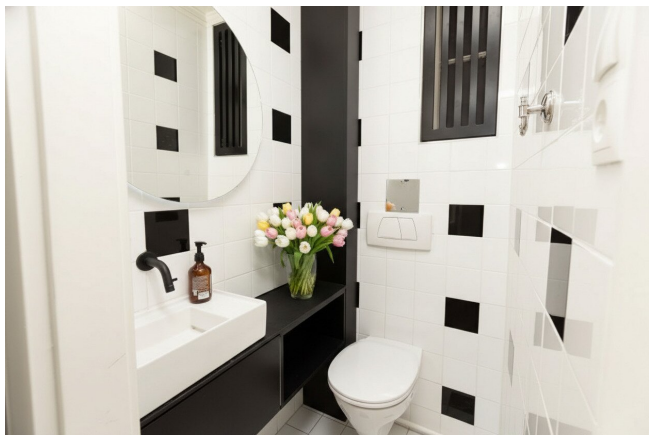
Verfügung.





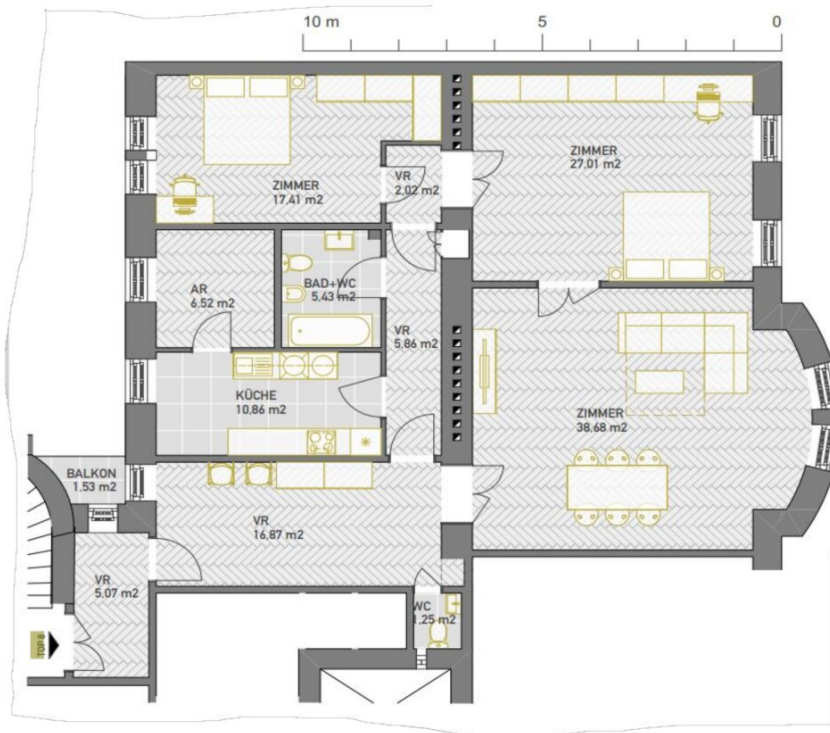








PLAN



BIBERSTRASSE 11
1010 WIEN

2.OBERGESCHOSS
TOP 8
136,98 m² WNFL
1,53 m² BALKON

Objektbeschreibung

Dieses charmante Büro in der Biberstraße präsentiert sich in sehr gutem bis gutem Zustand, wurde 2019 saniert, laufend gepflegt und vermittelt ein angenehmes Raumgefühl. Aufgrund der klar strukturierten Raumaufteilung eignet sich das Objekt ideal als repräsentativer Bürostandort und bietet gleichzeitig die attraktive Möglichkeit einer Nutzung zum stillvollen privaten Wohnen.

LAGE

In zentraler und dennoch ruhiger Lage des 1. Bezirks, nur wenige Schritte vom Stadtpark, der Wollzeile und dem Stephansplatz entfernt, befindet sich diese Büroeinheit im 2. Liftstock eines gepflegten Stilaltbaus in angenehmer Nord-Ost-Ausrichtung.

OBJEKTbeschreibung

Aufgeteilt auf 3 geräumige Zimmer befinden sich auf ca. **137 m² Nutzfläche** insgesamt 1 separate Küche, 1 Badezimmer, 2 WCs, 1 Vorraum und 1 Minibalkon.

Raumaufteilung:

- Entrée: 5,07 m²
- Großzügiger Vorraum mit Zugang zum Minibalkon 16,87 m²
- Balkon (Innenhof): 1,53 m²
- Gangfläche: 7,88 m²
- Separate Einbauküche mit Essplatz: 10,86 m²
- Angeschlossener Vorrats-/Schränk- oder Abstellraum: 6,52 m²
- Großzügiges Zimmer (straßenseitig): 38,68 m²
- Zimmer (straßenseitig): 27,01 m²

- Zimmer (hofseitig): 17,41 m²
- Badezimmer mit Badewanne, WC & Waschtisch: 5,43 m²
- Separates WC: 1,52 m²

AUSSTATTUNG

Dieses Objekt verbindet klassischen Altbaucharme mit modernen Ausstattungsdetails:

- Stilvoller Altbau mit ca. 3,30 m² Raumhöhe
- Elegante Flügeltüren und Holzkastenfenster (teils original)
- Schöne LED-Decken- und Wandleuchten - teilweise dimmbar
- Hochwertige Parkettböden in allen Büroräumlichkeiten
- Sanitärräume mit Fliesen im Retro-Look
- Einbauküche inkl. Cerankochfeld, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination, Backrohr & Geschirrspüler sowie Platz für einen kleinen Essbereich
- Beheizung mittels Hauszentralheizung (Gas)

Das monatliche Heizkostenkonto beträgt derzeit € 250,68 brutto und wird zusätzlich zur Gesamtmiete von € 3.141,54 verrechnet.

Energiekennzahlen

- **Heizwärmebedarf (HWB):** 124,7 kWh/m²a
- **Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE):** 2,13

INFRASTRUKTUR

Die Biberstraße bietet urbanes Arbeiten auf höchstem Niveau, in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage.

- Perfekte öffentliche Anbindung: U-Bahn (U3, U2, U4), Bus- und Straßenbahnlinien
- Nahversorgung, Apotheken, Banken, Post in fußläufiger Distanz
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt
- Zahlreiche Cafés, Restaurants, Museen, Theater und Galerien in unmittelbarer Umgebung
- Stadtpark und Donaukanal in wenigen Minuten erreichbar

Gerne stehe ich Ihnen für einen **Besichtigungstermin** zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass einzelne Räume virtuell eingerichtet wurden, um einen besseren Eindruck der Nutzungsmöglichkeiten zu vermitteln.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap