Stilvolles Altbaubüro in Top-Innenstadtlage – 2 großzügige Büroräume | ca. 81 m²



Objektnummer: 7024

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien,Innere Stadt
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	81,42 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaltmiete (netto)	1.650,00 €
Kaltmiete	1.874,66 €
Miete / m²	20,27 €
Betriebskosten:	200,32 €
USt.:	374,93 €

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.







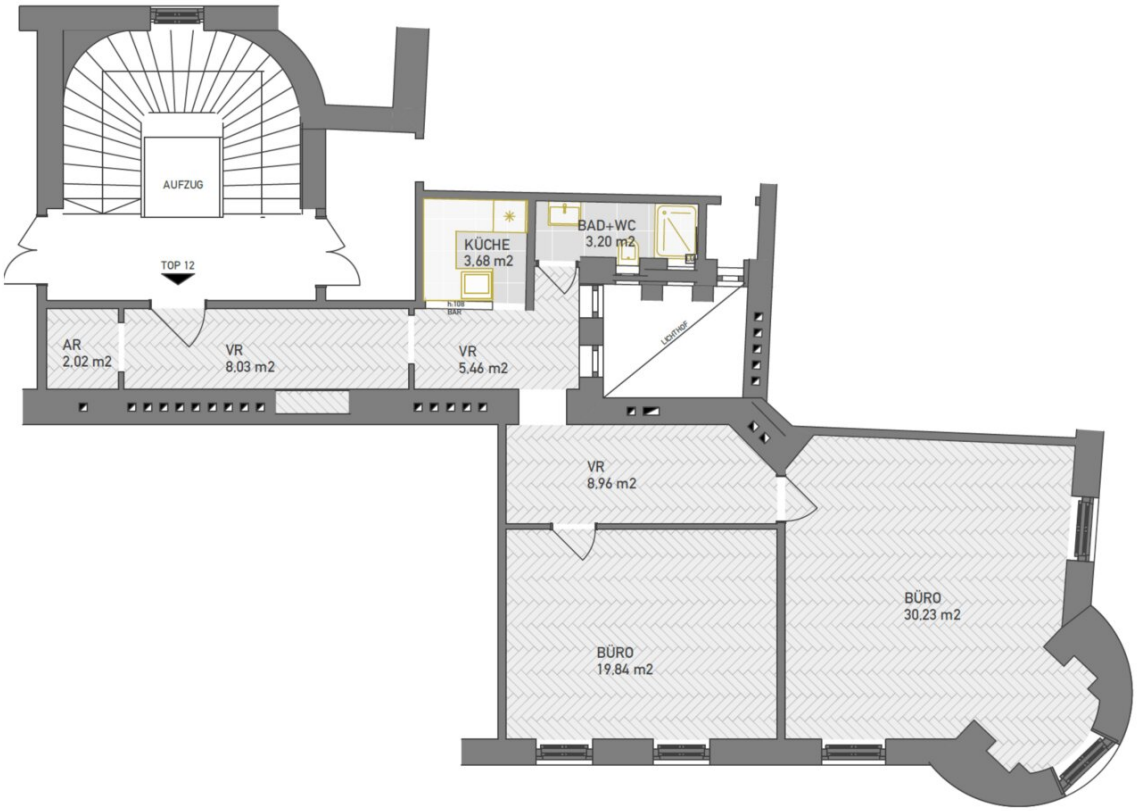








1010 Wien, Biberstraße 11



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein **helles und charmantes Büro mit einer Gesamtfläche von ca. 81,42 m²** im 3. Liftgeschoss eines gepflegten und repräsentativen Stilhauses. Die Bürofläche überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung, großzügige Raumhöhen und den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Altbaus**. Edle Parkettböden, traditionelle Holzkastenfenster und helle Räume schaffen ein stilvolles und angenehmes Arbeitsambiente.

Das Raumangebot umfasst einen zentralen Vorraum, zwei großzügige Büroräume, eine kleine Küche, einen Abstellraum sowie einen Sanitärbereich. Die Kombination aus historischem Altbauflair und funktionaler Raumgestaltung macht dieses Objekt zur idealen Adresse für Unternehmen, Kanzleien oder Dienstleistungsbetriebe, die Wert auf ein repräsentatives Arbeitsumfeld legen.

Das Büro ist ab sofort bezugsbereit.

Raumaufteilung u. Ausstattung: Büro ca. 81,42 m² | 3.OG mit Lift

- Abstellraum ca. 2,02 m²
- Vorraum ca. 8,03 m²
- Kleine Küche mit Gangbereich ca. 9,14 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC ca. 3,20 m²
- Zwischengang mit raumhohen Einbauschränken ca. 8, 96 m²
- Zimmer 1 ca. 19,84 m²
- Zimmer 2 ca. 30,23 m²
- Klassische Holzkastenfenster

- Großzügige Altbauraumhöhen ca. 3 ,00 m
- Parkett- und Fliesenböden
- Gas- Hauszentralheizung
- Personenlift
- Barrierefreier Zugang

Die **Heizung** erfolgt über die Hauszentralheizung - die monatlichen Heizkosten betragen **€ 149,00 brutto** (€ 124,17 netto) und werden zusäzlich zur monatlichen Gesamtmiete von **€ 2.249,59** als Akonto verrechnet.

Befristung: 5 - 10 Jahre

Top-Innenstadtlage: Hervorragende öffentliche Anbindung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Highlights befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Heizung: Gas-Hauszentralheizung

HWB: 124,7 kWh/m²a | **fGEE:** 2,13

Sehr gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage unser ausführliches Exposé mit allen weiteren Informationen zukommen.

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.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap