



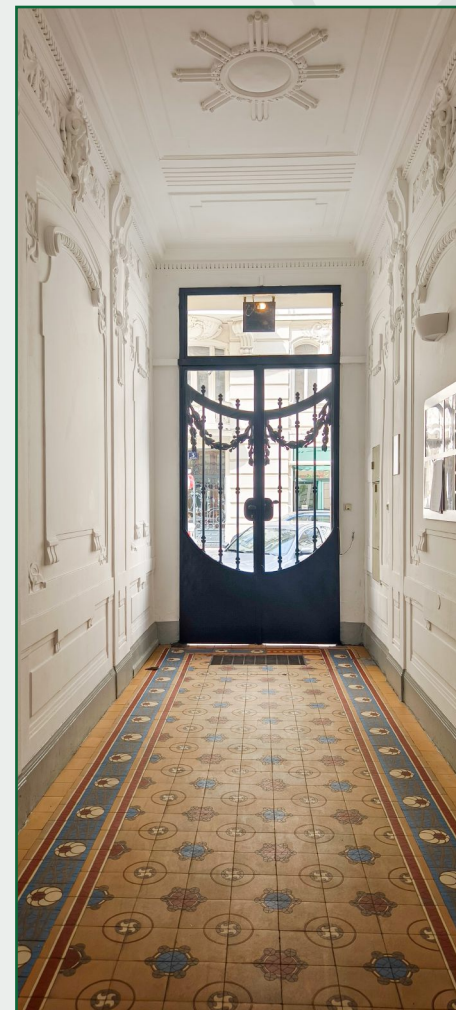
Zinshaus mit Substanz

- Klassisches Wiener Zinshaus im Stil der Spätgründerzeit
- Vielseitige Nutzung: Büro - Wohnen - Gewerbe
- Baujahr 1903
- Beste Lage in der Innenstadt
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Ruhelage im Stubenviertel




ZAHLEN DATEN FAKTEN

Objektart	Altbau Zinshaus		
Grundbuch	EZ 1637 KG 01004		
Baujahr	1903		
Vermietbare Nutzfläche	1.985 m ²		
Vermietungsgrad	100%		
Grundstücksfläche	472 m ²		
Flächenwidmung	G-W Geschäftsviertel- Wohngebiet		
Einheiten	17		
Flächenaufteilung	Wohnen: 1.278 m ²	Büro: 455 m ²	Gewerbe: 252 m ²
Befristet	364 m ² (4 Einheiten)		
Durchschnitt IST Miete	€ 11,20 / m ²		
Leerstand	0 m ²		
Lift	Ja - führt auch in den Keller		
Garagenplätze	Nein		
Heizungsart	Fernwärme		
Energieklasse	HWB Ref, SK: D		
Jahresnettoertrag	€ 267.000,-		



OBJEKTBE SCHREIBUNG

Ein seit mehreren Jahren in unveränderten Besitzverhältnissen stehendes Haus steht erstmals zum Verkauf.

Die Fassade ist gleichmäßig gegliedert und zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

Der zentrale Teil ist leicht nach vorne versetzt und betont drei Balkone mit schmiedeeisernen Geländern und verzierten Steinbrüstungen.

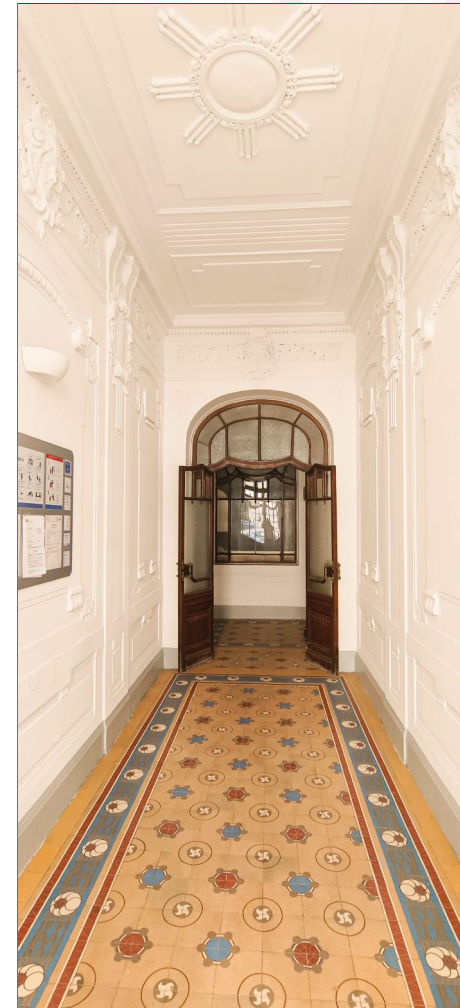
In den oberen Etagen wird der zentrale Teil von Säulen getragen, die als weibliche Figuren gestaltet sind.

Die Fassade gipfelt in einen prächtigen Dreiecksgiebel. Dieser ist mit einem Relief verziert und einer Balustrade aus Stein flankiert. Dahinter befindet sich die oberste Dachterrasse.

Die originalen Zementfliesen spiegeln den authentischen Charakter des Hauses. Die Fliesen zeigen typische Motive des Wiener Jugendstils, mit floralen Randbordüren und geometrischen Kreiselementen in der Mitte. Die Farbkombination aus Ockergelb, Taubenblau und Dunkelrot ist klassisch für herrschaftliche Zinshäuser dieser Epoche.

Das Entrée der Biberstraße 4 besticht durch seine aufwändigen Stuckkassetten, Sonnenrosetten und skulpturalen Maskaronen.

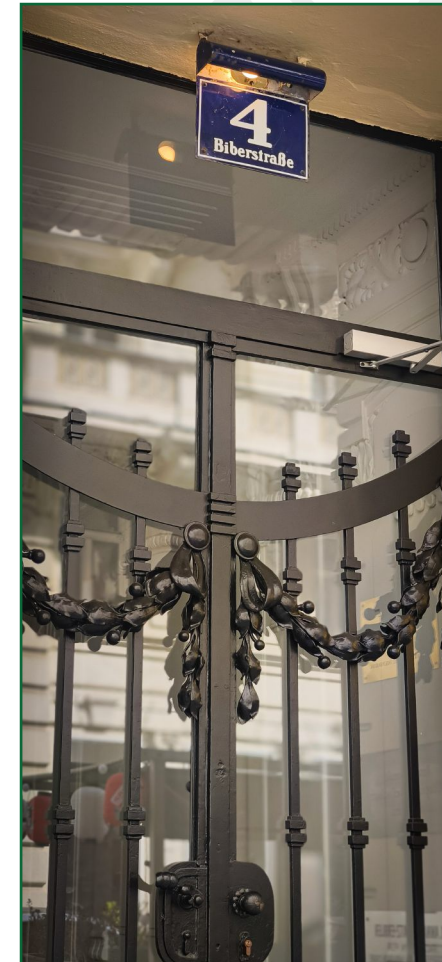
Das klassische Wiener Gründerzeit Zinshaus wurde 1903 von Architekt Jakob Gartner errichtet.





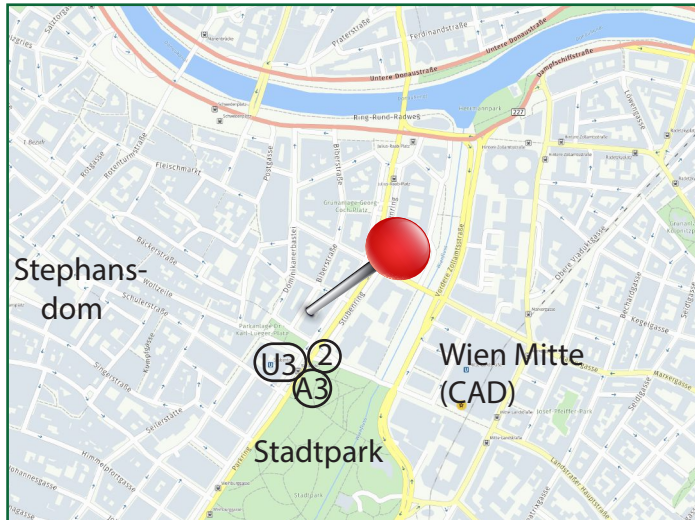
ZINSLISTE

Zinsliste-IST-Miete					
1010 Wien, Biberstraße 4				Stand April 2026	
TOP	Einheitenstruktur	m ²	HMZ p. m ²	HMZ p. M.	HMZ p. a.
001	Wohnung	31,30	7,94	248,43	2.981,16
002	Freie Berufe	194,95	16,01	3.120,87	37.450,44
003 befr.11/28	Wohnung	101,58	15,40	1.564,34	18.772,08
004	Wohnung	187,46	2,96	554,88	6.658,56
005	Wohnung	121,86	13,65	1.663,98	19.967,76
006 G	Freie Berufe	77,05	4,34	334,61	4.015,32
006 W	Wohnung	77,05	4,34	334,61	4.015,32
007	Ordination	154,02	11,38	1.752,39	21.028,68
008	Wohnung	154,27	5,97	921,31	11.055,72
009	Wohnung	153,68	13,66	2.098,96	25.187,52
010 befr.01/30	Wohnung	152,16	19,65	2.990,37	35.884,44
011	Wohnung	153,38	11,97	1.836,58	22.038,96
012	Wohnung	145,38	5,07	737,71	8.852,52
I befr.11/29	Büro	28,69	22,58	647,71	7.772,52
II	Geschäft	37,50	17,33	650,00	7.800,00
III	Lokal	133,06	10,31	1.371,35	16.456,20
IV befr.10/32	Geschäft	81,78	17,39	1.422,55	17.070,60
Gesamtsumme für 17 Mieteinheiten		Nutzfläche 1.985,17 m ²	Ø p. m ² € 11,21	HMZ p. M. € 22.250,65	HMZ p. a. € 267.007,80





LAGE UND INFRASTRUKTUR

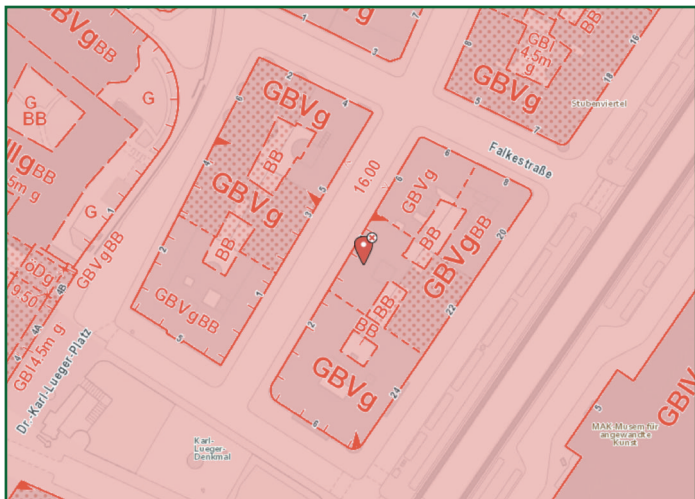


Das Stubenviertel gilt als Ruhepol der Wiener Innenstadt und befindet sich zwischen der Otto Wagner Postsparkasse und dem Wiener Stadtpark.

Optimale Verkehrsanbindungen ergeben sich durch die unmittelbare Nähe der U-Bahnlinie U3, der Straßenbahnlinie 2 und dem Stadtbus A3.

Die Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte (CAD) ermöglicht eine schnelle Anbindung zum Flughafen.

FLÄCHENWIDMUNG



„Geschäftsviertel- Wohngebiet“ erlaubt maximale Flexibilität zwischen anspruchsvollem Wohnen und gewerblicher Nutzung.

Die Liegenschaft liegt in einer Schutzzone, was den langfristigen Erhalt des Stadtbildes sichert.



IMPRESSIONEN



1010 Wien

Biberstraße 4



OTTO FRIEDRICH & PARTNER GMBH.
IMMOBILIENTREUHAND

IMPRESSIONEN



1010 Wien

Biberstraße 4



OTTO FRIEDRICH & PARTNER GMBH.
IMMOBILIENTREUHAND

VERKAUFSBEDINGUNGEN

Der Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft wird von **Otto Friedrich & Partner GmbH** exklusiv durchgeführt.

Nach Übermittlung der **Vertraulichkeitserklärung (Beilage B)** an o.friedrich@friedrich.at wird Ihnen ungesäumt der Zugang zum Datenraum zur Verfügung gestellt.

Ein **verbindliches Kaufanbot (Beilage C)** ist unter Beigabe einer für diese Liegenschaft bestimmten Finanzierungsbestätigung bzw. Kapitalnachweises einer Österreichischen Bank, bis längstens Donnerstag, **dem 07. Mai 2026**, an den beauftragten Makler Otto Friedrich & Partner GmbH Immobilitentreuhand, Krotenthallergasse 6, 1080 Wien per Einschreibbrief, oder per Email an: o.friedrich@friedrich.at zu senden.

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen im Sinne der ebenfalls beigefügten **Maklerverordnung (Beilage D)**

Der Verkäufer übernimmt die Kosten der Errichtung des Kaufvertrages samt grundbücherlicher Durchführung.

Kaufpreisanfrage und weitere Auskünfte erteilt

Herr Otto Friedrich

+43 664 340 87 66

Die Kaufvertragserrichtung erfolgt durch die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Georg Braunegg, 1010 Wien, Elisabethstraße 15.

Telefon: +43 - 1 - 587 07 07

Fax: +43 - 1 - 587 05 05

Email: office@braunegg.eu

BRAUNEGG
RECHTSANWALTSKANZLEI