

Großzügige, charmante 137 m² Altbauwohnung I perfekter Grundriss



Objektnummer: 6433

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1903
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	137,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 124,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Gesamtmiete	2.879,75 €
Kaltmiete (netto)	2.240,00 €
Kaltmiete	2.617,95 €
Betriebskosten:	337,00 €
USt.:	261,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

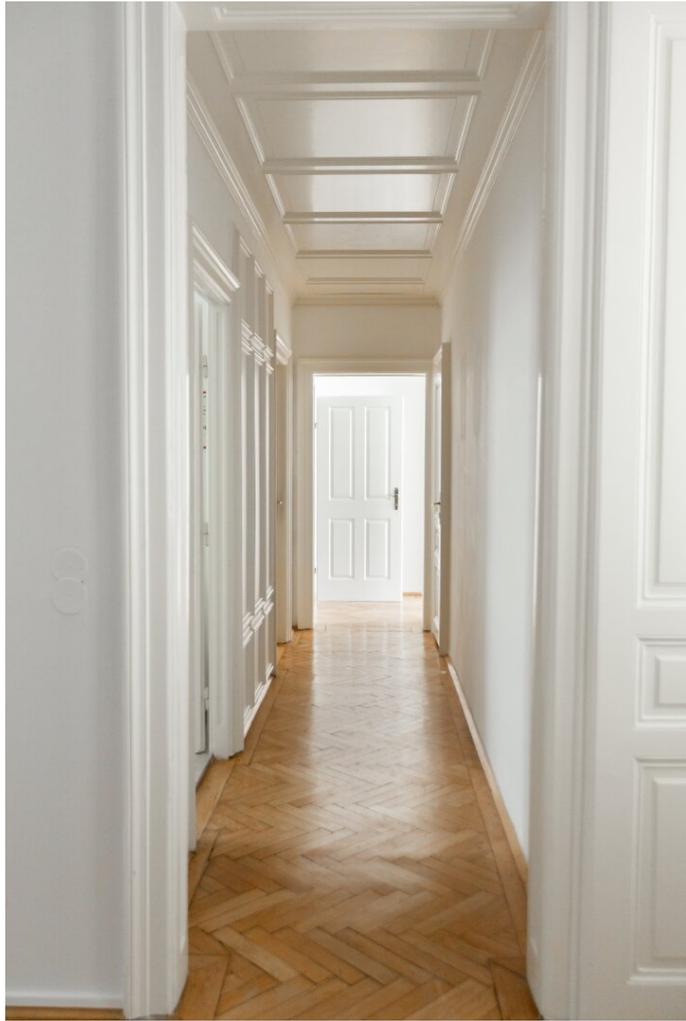
ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

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







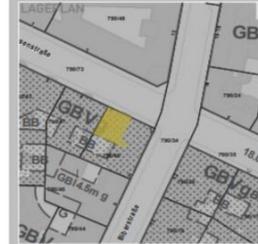
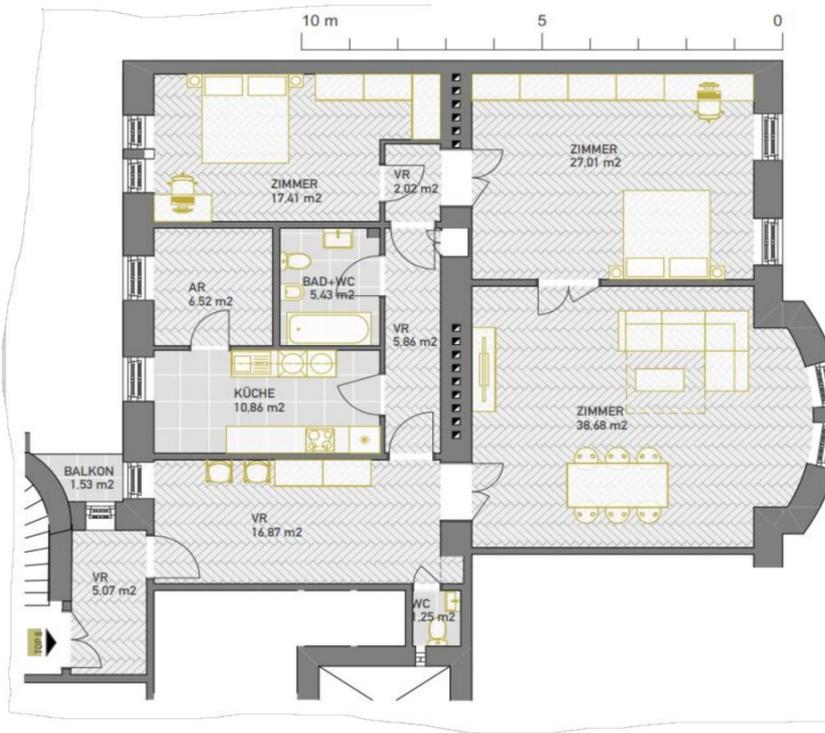








PLAN



BIBERSTRASSE 11
1010 WIEN

2.OBERGESCHOSS
TOP 8
136.98 m² WNFL
1.53 m² BALKON

Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung präsentiert sich in sehr gutem bis gutem Zustand, wurde 2019 saniert, immer gut gepflegt und bietet ein angenehmes Wohngefühl. Die klare Trennung der Räume ermöglicht sowohl privates Wohnen als auch eine berufliche Nutzung im Sinne eines **Wohnbüros**.

LAGE

In zentraler und ruhiger Lage des 1. Bezirks, nur unweit des Stadtparks, der Wollzeile und dem Stephansplatz, mit überzeugender Verkehrsanbindung, liegt die Wohnung im 2. Liftstock in angenehmer Nord-Ost-Ausrichtung.

OBJEKTbeschreibung

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

Raumaufteilung:

- Entrée: 5,07 m²
- Großzügiger Vorraum mit Balkonzugang: 16,87 m²
- Balkon (Innenhof): 1,53 m²
- Gangfläche: 7,88 m²
- Küche mit Einbauküche: 10,86 m²
- Angeschlossener Vorrats-/Schrank- 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

Die Wohnung verbindet Altbaucharme mit modernen Elementen:

- Stilvoller Altbau mit ca. 3,30 m² Raumhöhe
- Flügeltüren und Holzkastenfenster (teils original)
- schöne LED-Decken- und Wandleuchten - teilweise dimmbar
- Hochwertige Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Sanitärräume mit Fliesen im Retrolook und elegante Armaturen
- Einbauküche inkl. Cerankochfeld, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination, Backrohr & Geschirrspüler und Platz für einen kleinen Essbereich
- Beheizung über Hauszentralheizung (Gas)

Das monatliche Heizkostenkonto beträgt derzeit € 100,31 brutto und wird zusätzlich zur Gesamtmiete von € 2.994,00 verrechnet.

Energiekennzahlen

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

INFRASTRUKTUR

Die Biberstraße bietet urbanes Leben auf höchstem Niveau – im Zentrum Wiens und dennoch ruhig gelegen.

- Exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel: U-Bahn (U3, U2, U4), Bus und Straßenbahn
- Nahversorgung, Apotheken, Banken, Post in Gehdistanz
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt
- Kulinarik & Kultur: Cafés, Restaurants, Museen, Theater & Galerien in unmittelbarer Nähe
- Stadtpark & Donaukanal in wenigen Minuten erreichbar

Ich stehe Ihnen sehr gerne für einen **Besichtigungstermin** zur Verfügung.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <1.500m

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