Modern und stilvoll Wohnen I Erstbezug nach Sanierung I Balkon I U-Bahn

Objektnummer: 6316

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien,Innere Stadt
Baujahr:	1903
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	136,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Gesamtmiete	2.994,00 €
Kaltmiete (netto)	2.345,88 €
Kaltmiete	2.721,82 €
Betriebskosten:	335,21 €
USt.:	272,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

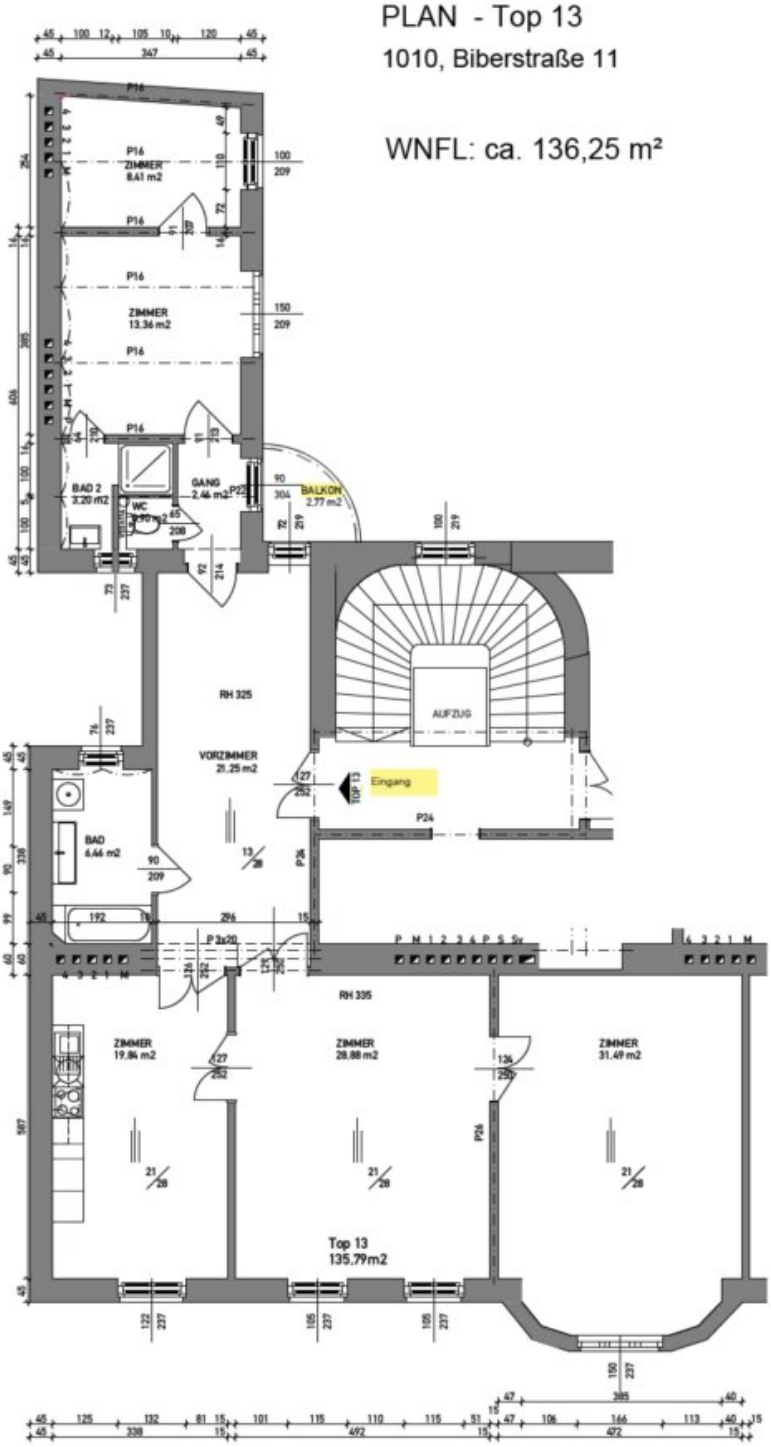
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

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

PLAN - Top 13

1010, Biberstraße 11

WNFL: ca. 136,25 m²



Objektbeschreibung

Diese großzügige und hochwertig sanierte Altbauwohnung befindet sich im 3. Liftstock eines um ca. 1900 erbauten Stilaltbaus in der Biberstraße 11, unweit der Wollzeile und des Stadtparks.

Die südostseitig ausgerichtete Wohnung wurde 2024/25 umfassend saniert, geschmackvoll ausgestattet und ist sofort bezugsfertig.

Raumaufteilung

Auf einer Wohnfläche von ca. **136 m²** erwarten Sie folgende Räumlichkeiten:

- Geräumiger Vorraum (ca. 21,00 m²) mit direktem Zugang zum **Balkon** (ca. 3 m²)
- Moderne Einbauküche mit offenem Essbereich (ca. 20 m²)
- Helles Wohnzimmer (ca. 29 m²)
- Großzügiges Schlafzimmer (ca. 31 m²)
- Weiteres Schlafzimmer (ca. 13 m²) mit anschließendem kleinem Zimmer (ca. 8,50 m²) – ideal als Garderoberaum oder Arbeitszimmer
- Badezimmer 1 (ca. 6,50 m²) mit Fenster, Badewanne, Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer 2 (ca. 3,50 m²) mit Dusche und Handwaschbecken
- Separate Toilette (ca. 1,00 m²)
- Gangbereich (ca. 2,50 m²)
- Kellerabteil (ca. 5 m²)

Ausstattung

Die Wohnung verbindet klassischen Altbaucharme mit moderner Ausstattung:

- Holzkastenfenster, Flügeltüren und Parkettböden wurden teilweise aufwendig saniert
- Raumhöhe von ca. 3,30 m sorget für ein beeindruckendes Wohngefühl
- Durchgehend hochwertig renovierte Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Sanitärräume mit großformatigen Fliesen, Designarmaturen und Keramiken
- Neue Einbauküche mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Kühl-/Gefrierkombination, Backrohr und Geschirrspüler
- Beheizung erfolgt über die Hauszentralheizung (Gas)

Kosten

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

Optional kann ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage separat angemietet werden.

Energiedaten

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

Infrastruktur

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur:

- Optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Bus und Straßenbahn) – in wenigen Gehminuten erreichbar
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten direkt in der Innenstadt
- Umfangreiches Angebot an Restaurants, Cafés, Theatern und kulturellen Einrichtungen

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