

## **Attraktive 4-Zimmer-Altbauwohnung I Erstbezug mit Balkon**



**Objektnummer: 6431**

**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 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                 |
| Bäder:                        | 2                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:              | D 124,70 kWh / m <sup>2</sup> * 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

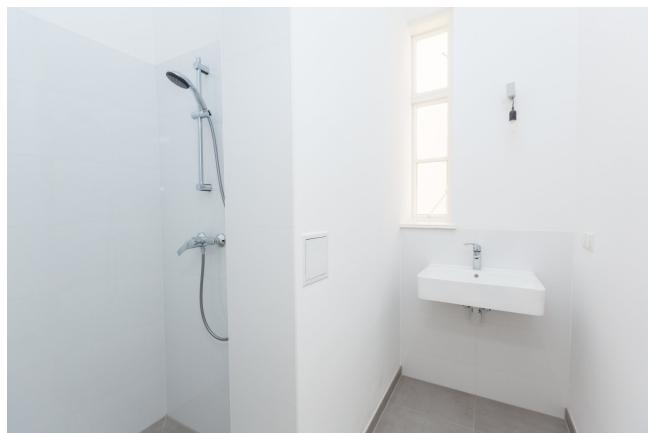
### Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

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





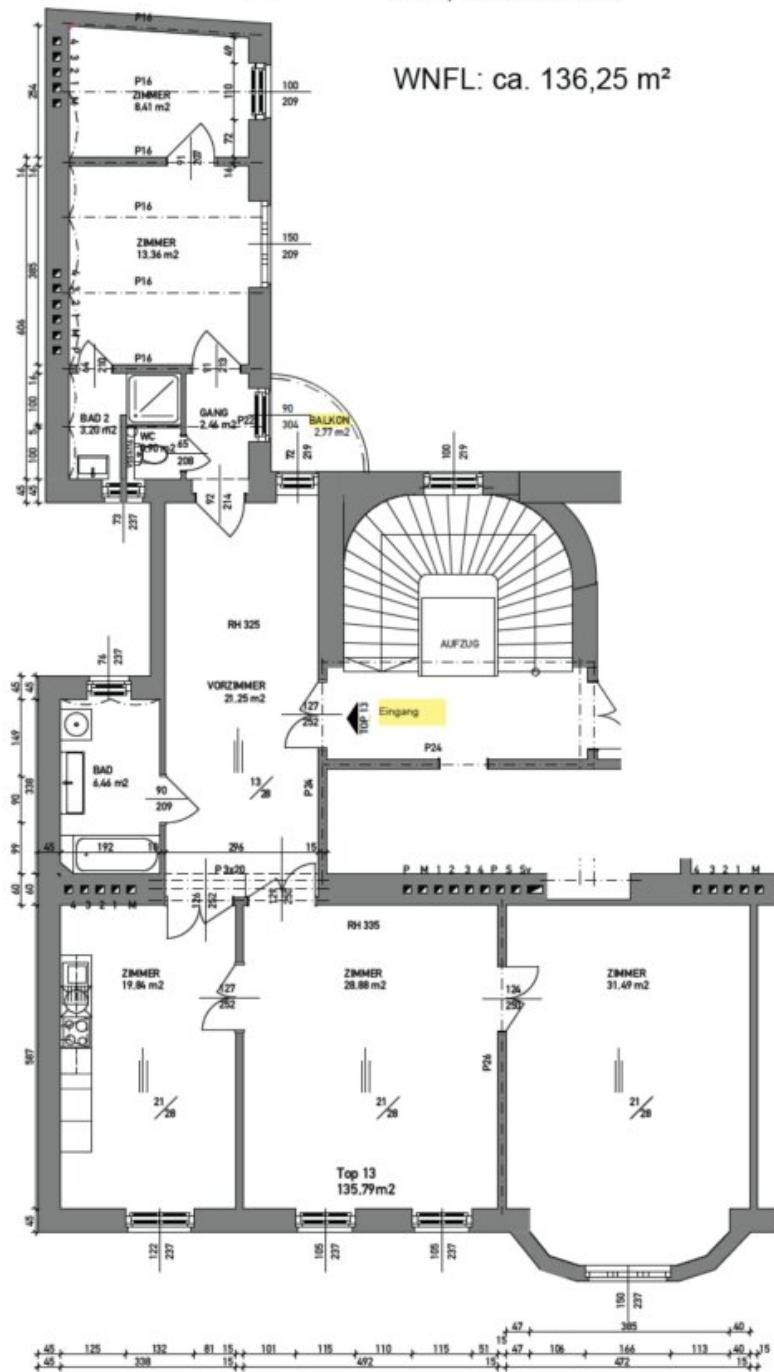






PLAN - Top 13  
1010, Biberstraße 11

WNFL: ca. 136,25 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung präsentiert sich in bestem Zustand, wurde 2024/25 umfassend saniert und bietet nun ein Maximum an Wohnkomfort.

## LAGE

In zentraler und ruhiger Lage des 1. Bezirks, nur unweit des Stadtparks, der Wollzeile und des Stephansplatzes, mit überzeugender Verkehrsanbindung, liegt die Wohnung im 3. Liftstock in angenehmer Süd-Ost-Ausrichtung.

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Aufgeteilt auf 4 Zimmer befinden sich auf ca. **136 m<sup>2</sup> Wohnfläche** insgesamt 4 Zimmer, 1 Küche, 2 Badezimmer, 1 Toilette, 1 Vorraum und 1 Balkon.

- Geräumiger Vorraum (ca. 21,00 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum ruhigen **Innenhofbalkon** (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- Neue Küche mit Essbereich (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer (ca. 29 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (ca. 31 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (ca. 13 m<sup>2</sup>)
- Kabinett (ca. 8,50 m<sup>2</sup>) – ideal als Garderoberaum oder Arbeitszimmer
- Großes Badezimmer (ca. 6,50 m<sup>2</sup>) mit Fenster, Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss

- Kleines Badezimmer (ca. 3,50 m<sup>2</sup>) mit Dusche und Handwaschbecken
- Separate Toilette (ca. 1,00 m<sup>2</sup>)
- Gangbereich (ca. 2,50 m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil (ca. 3 m<sup>2</sup>)

## AUSSTATTUNG

Die beeindruckende Wohnung verbindet Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

- Originale Holzkastenfenster und Flügeltüren - wurden teilweise aufwendig restauriert
- Raumhöhe ca. 3,30 m - sorgt 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 über Hauszentralheizung (Gas)

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

## Energiedaten

- Heizwärmebedarf (HWB): 124,7 kWh/m<sup>2</sup>a
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 2,13

## INFRASTRUKTUR

Die umliegende **Infrastruktur** lässt keine Wünsche offen. Angefangen von nächster **öffentlicher Anbindung**, gibt es in fußläufiger Umgebung Ärzte, Apotheken, Banken, Post, Nahversorgung sowie die eleganten Einkaufsstraßen. Museen, Theater und Galerien sorgen für eine **kulturelle Vielfalt** in unmittelbarer Umgebung. Das **gastronomische Angebot** decken die zahlreichen Restaurants, Cafés und Bars ab.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

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 Doppelmakers – 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 <1.000m

### **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