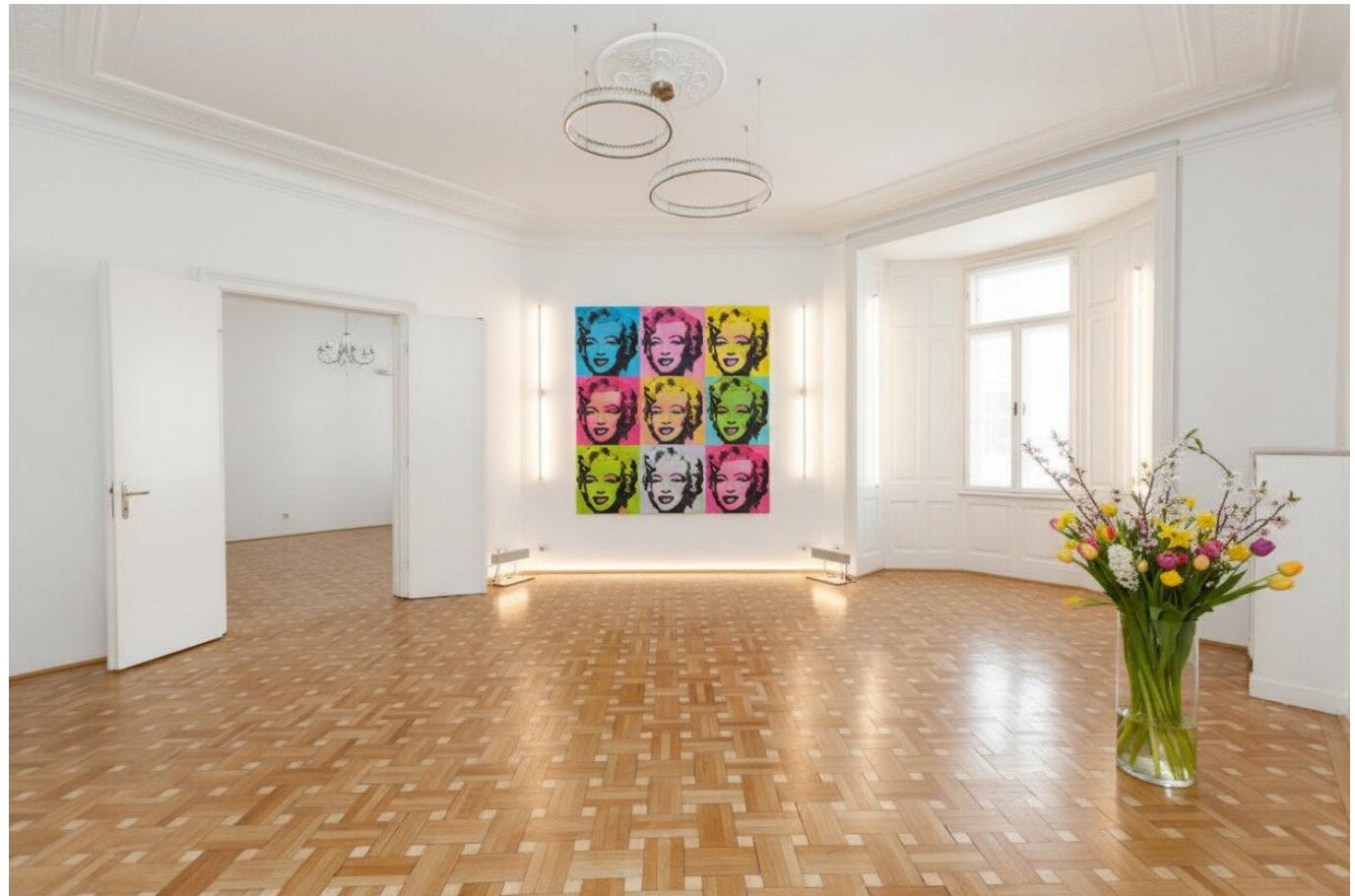


**Wohnen und Arbeiten auf 137m<sup>2</sup> | perfekte Raumaufteilung**



**Objektnummer: 6622**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,70 kWh / m <sup>2</sup> * 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 – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

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

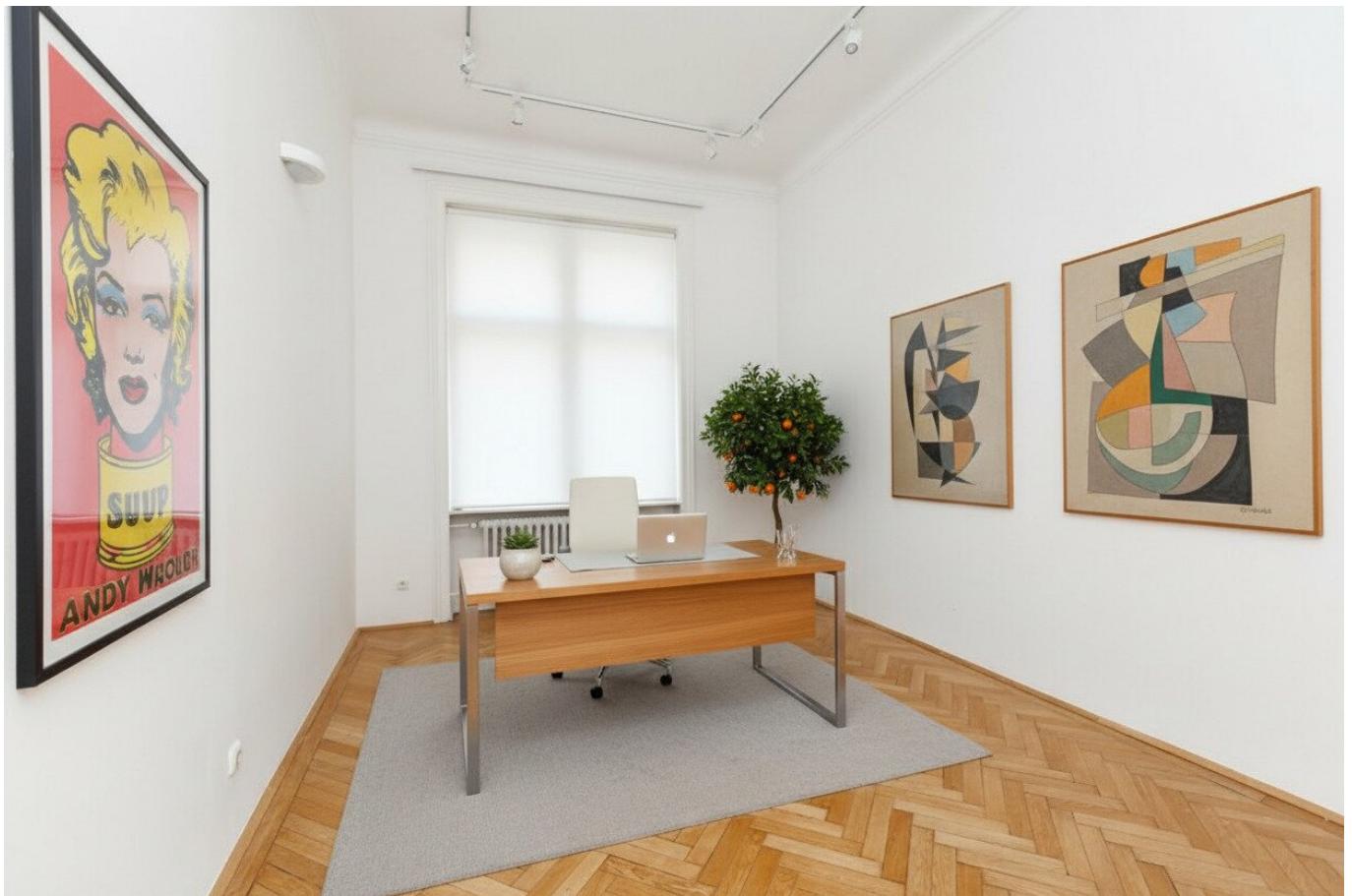
Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur







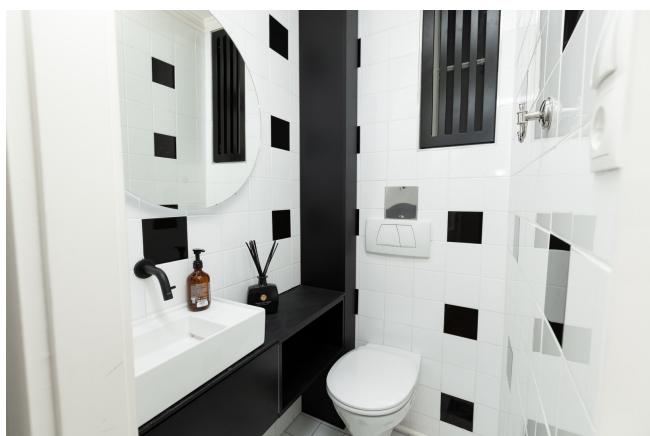






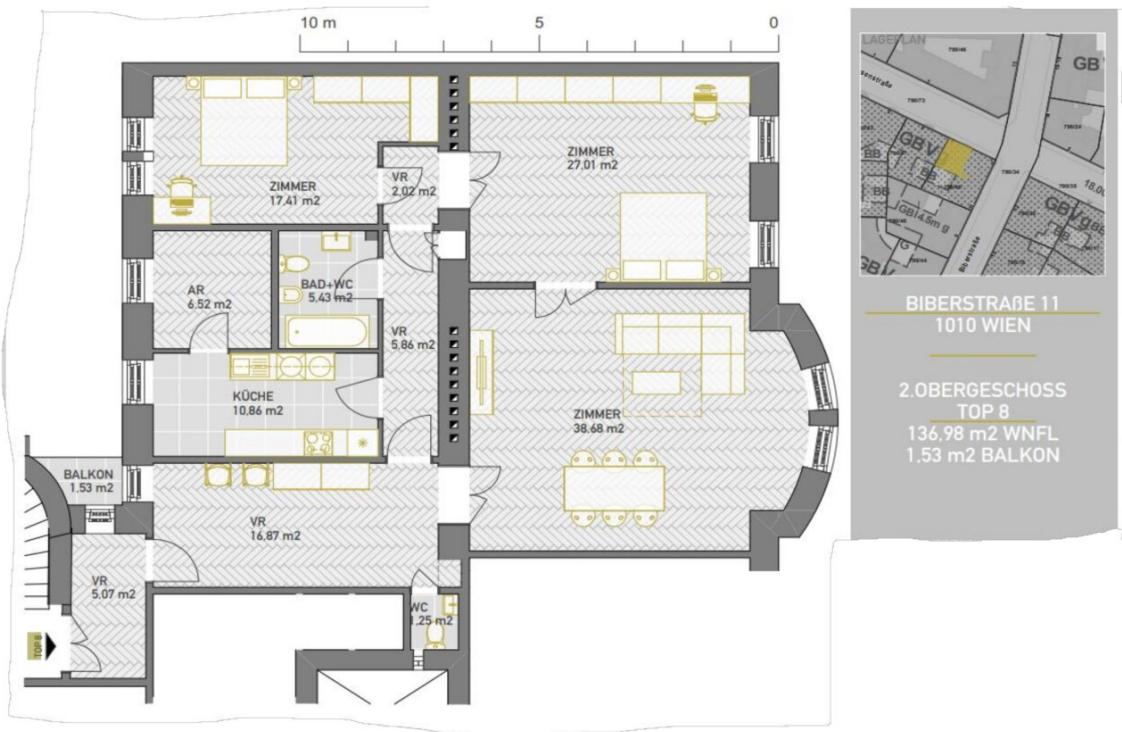








## PLAN



# Objektbeschreibung

Dieses charmante Objekt 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche** insgesamt 1 Küche, 1 Badezimmer, 2 Toiletten, 1 Vorraum und 1 Minibalkon.

Raumaufteilung:

- Entrée: 5,07 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Vorraum mit Zugang zum Minibalkon 16,87 m<sup>2</sup>
- Balkon (Innenhof): 1,53 m<sup>2</sup>
- Gangfläche: 7,88 m<sup>2</sup>
- Küche mit Einbauküche: 10,86 m<sup>2</sup>
- Angeschlossener Vorrats-/Schrank- oder Abstellraum: 6,52 m<sup>2</sup>
- Großzügiges Zimmer (straßenseitig): 38,68 m<sup>2</sup>
- Zimmer (straßenseitig): 27,01 m<sup>2</sup>

- Zimmer (hofseitig): 17,41 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, WC & Waschtisch: 5,43 m<sup>2</sup>
- Separates WC: 1,52 m<sup>2</sup>

## AUSSTATTUNG

Dieses Objekt verbindet Altbaucharme mit modernen Elementen:

- Stilvoller Altbau mit ca. 3,30 m<sup>2</sup> 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 Heizkostenakonto beträgt derzeit € 100,31 brutto und wird zusätzlich zur Gesamtmiete von € 2.994,00 verrechnet.

Energiekennzahlen

- **Heizwärmebedarf (HWB):** 124,7 kWh/m<sup>2</sup>a
- **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.

**Anmerkung:** Bitte beachten Sie, dass manche Räume virtuell eingerichtet wurden, um Ihnen einen besseren Eindruck der jeweiligen Raumnutzungsmöglichkeiten zu liefern

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 Besichtigstermin 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