Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit großzügigen Räumen in bester Innenstadtlage | ca. 81 m²



Objektnummer: 6984

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberstraße 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,42 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Gesamtmiete	2.062,12 €
Kaltmiete (netto)	1.650,00 €
Kaltmiete	1.874,66 €
Betriebskosten:	200,32 €
USt.:	187,46 €

Infos zu Preis:

Sonstiges = Liftkosten von € 27,19 brutto.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

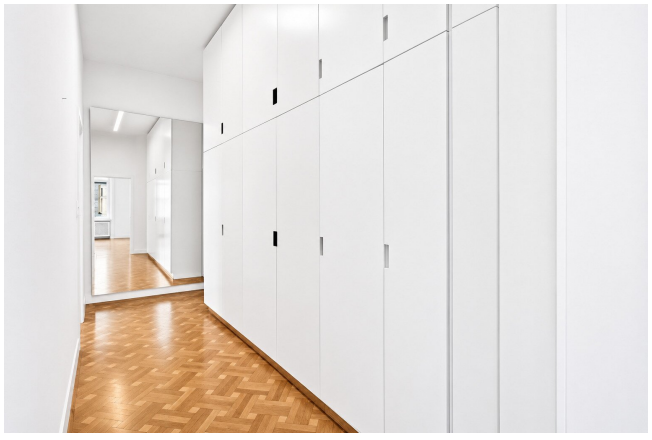
T +43 1 409 84 00









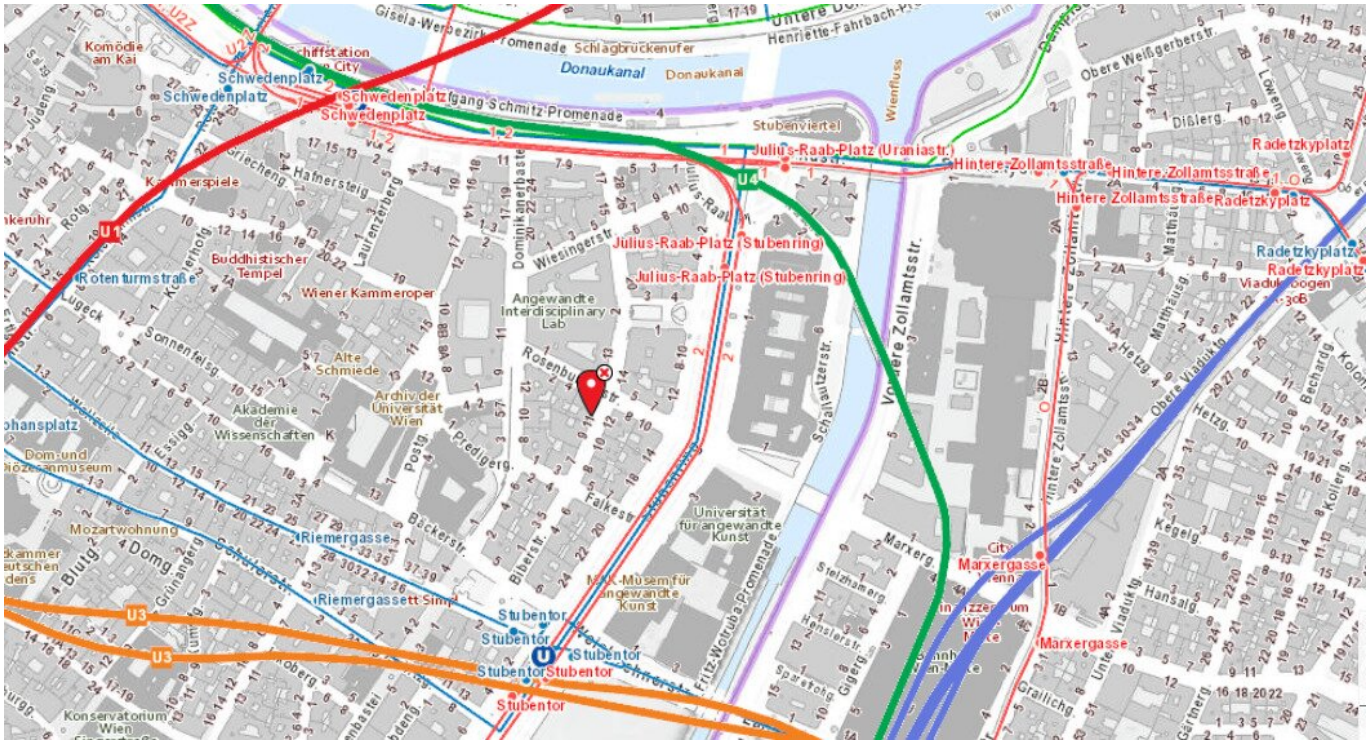


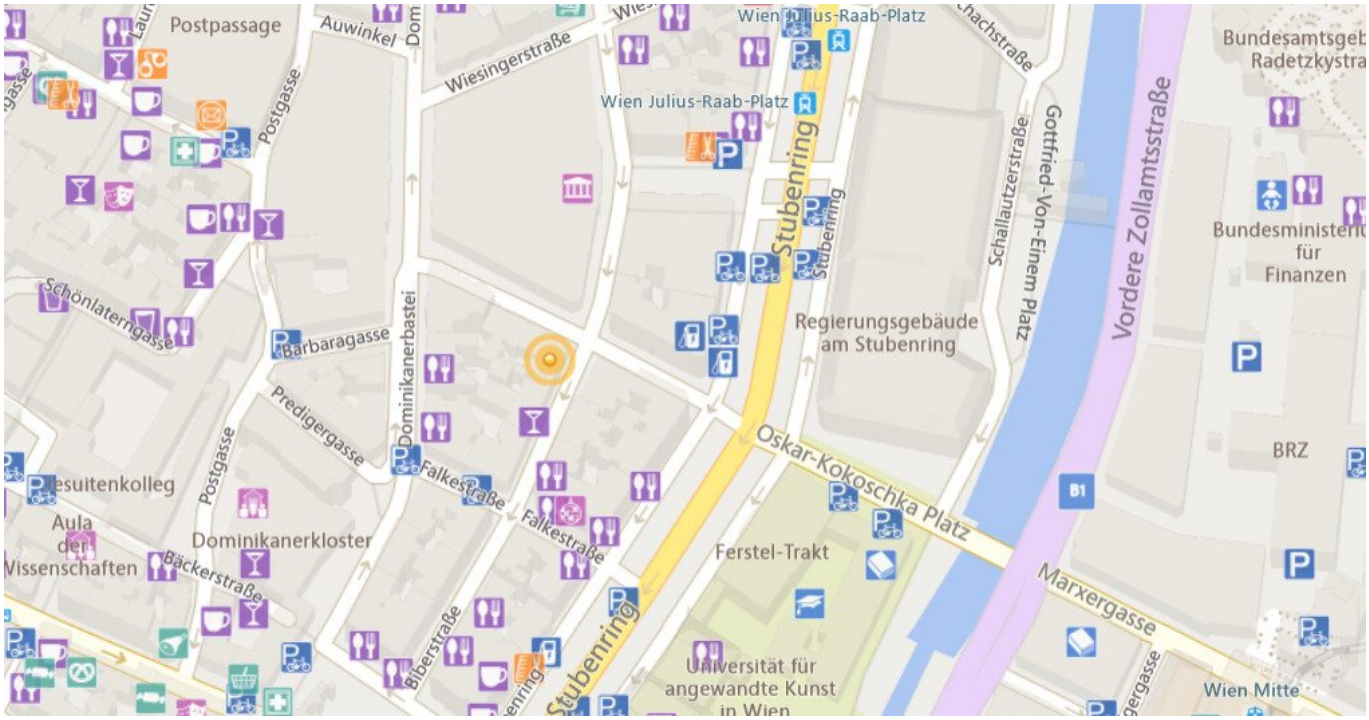


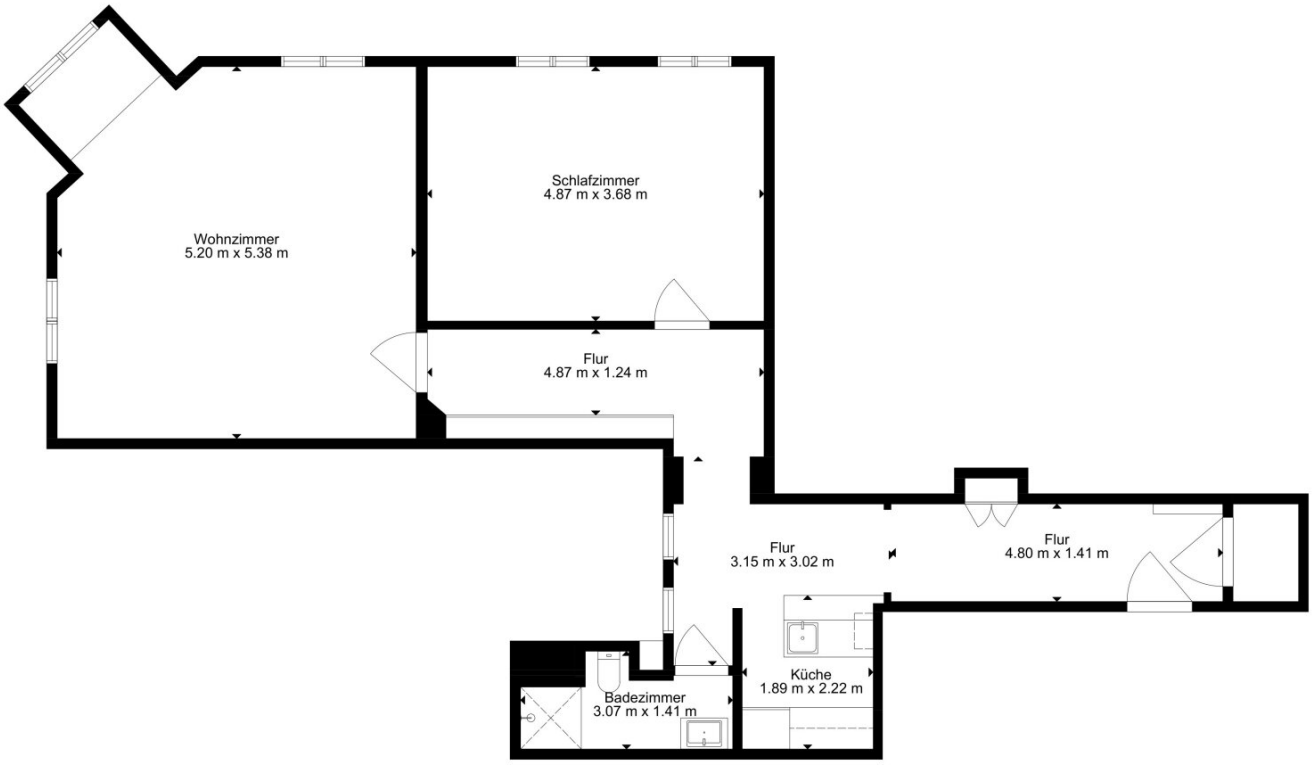







Donaukanal
Schwedenplatz
Julius-Raab-Platz (Uraniastr.)
Julius-Raab-Platz (Stubenring)
Hintere Zollamtsstraße
Radetzkyplatz
Stubentor
Universität für angewandte Kunst
Angewandte Interdisciplinary Lab
Wiener Kammeroper
Buddhistischer Tempel
Akademie der Wissenschaften
Archiv der Universität Wien
Mozartwohnung
Riemergasse
Marxergasse
Konservatorium Wien
Stubenviertel
Vordere Zollamtsstr.
Wienfluss
U1
U2
U3
U4


Postpassage
Auwinkel
Wiesingerstraße
Wien Julius-Raab-Platz
Wien Julius-Raab-Platz
Stubenring
Schallautzerstraße
Gottfried-Von-Einem Platz
Vordere Zollamtsstraße
Bundesamtsgeb
Radetzkystra
Bundesministeriu
für
Finanzen
Postgasse
Schönlaterngasse
Barbaragasse
Regierungsgebäude
am Stubenring
Predigergasse
Dominikanerbastei
Postgasse
Falkestraße
Falkestraße
Oskar-Kokoschka Platz
BRZ
B1
Jesuitenkolleg
Aula
der
Wissenschaften
Dominikanerkloster
Bäckerstraße
Ferstel-Trakt
Marxergasse
Biberstraße
Stubenring
Universität für
angewandte Kunst
in Wien
Wien Mitte



GROSS INTERNAL AREA
TOTAL: 78 m2
SIZE AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **helle und charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung, ideal auch als Wohnbüro mit einer Gesamtfläche von ca. 81,42 m²** im 3. Liftgeschoss eines gepflegten und repräsentativen Wiener Stilaltbaus.

Die Wohnung besticht durch ihren **klassischen Wiener Altbaucharme, großzügige Raumhöhen und eine durchdachte Raumaufteilung**. Elegante Parkettböden, traditionelle Holzkastenfenster und helle, großzügig geschnittene Räume verleihen der Immobilie eine besondere Wohnatmosphäre und schaffen ein stilvolles Ambiente zum Wohlfühlen.

Das Raumangebot umfasst einen zentralen Vorraum, zwei großzügige Zimmer mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten, eine separate kleine Küche, einen Abstellraum sowie einen Sanitärbereich.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG - Wohnfläche: ca. 81,42 m² | 3. Liftgeschoss

- Zentraler Vorraum
- 2 helle, großzügige Zimmer
- Separate kleine Küche
- Praktischer Abstellraum
- Sanitärbereich
- Klassische Holzkastenfenster
- Großzügige Altbauraumhöhen
- Parkett- und Fliesenböden
- Gas-Hauszentralheizung
- Personenlift
- Barrierefreier Zugang

LAGE & INFRASTRUKTUR

Wohnen in bester Innenstadtlage – urbanes Lebensgefühl trifft auf klassischen Wiener Charme.

Die erstklassige Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, ausgezeichnete Restaurants sowie vielfältige Kultur- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Hier genießen Sie sämtliche Vorzüge des urbanen Wohnens: kurze Wege, eine lebendige Nachbarschaft und das besondere Flair der Wiener Innenstadt.

MIETKONDITIONEN

Monatliche Brutto-Gesamtmiete: € 2.062,13

Heizkostenakonto: € 149,00 brutto monatlich (€ 124,17 netto),

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Hauszentralheizung. Die Heizkosten werden zusätzlich zur monatlichen Gesamtmiete € 2.062,13 als Akonto vorgeschrieben.

Monatliche Gesamtbelastung inkl. Heizkostenakonto: € 2.211,13

Hinweis: Das Bild wurde mithilfe von KI virtuell möbliert und dient lediglich der Veranschaulichung. **Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.**

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 <125m
Apotheke <225m
Klinik <50m
Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen
Schule <275m
Kindergarten <375m
Universität <175m
Höhere Schule <775m

Nahversorgung
Supermarkt <200m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <425m

Sonstige
Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <225m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <200m
U-Bahn <200m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <200m
Autobahnanschluss <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap