Charmante Altbauwohnung sucht Nachmieter:in – möbliert & zentral



Objektnummer: 7004

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien,Innere Stadt
Baujahr:	1900
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,36 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Gesamtmiete	1.173,00 €
Kaltmiete (netto)	964,76 €
Kaltmiete	1.066,52 €
Betriebskosten:	101,76 €
USt.:	106,48 €

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 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







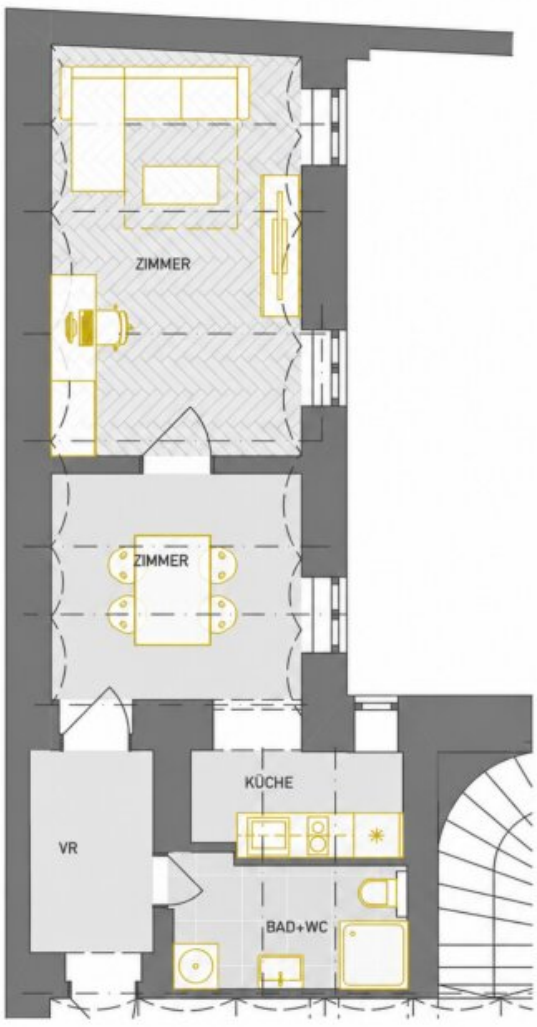












LAGEPLAN



BIBERSTRAßE
1010 WIEN

WOHNUNG
ERDGESCHOSS HOF

EINRICHTUNG NUR BEISPIELHAFT

Objektbeschreibung

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 41,36 m²** befindet sich im Erdgeschoss eines schönen Wiener Stilaltbaus aus der Zeit um 1900 in der Biberstraße, 1010 Wien.

Die Wohnung wurde **2023 hochwertig saniert** und vereint klassischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Originale Kastenfenster, renovierte Parkettböden, eine voll ausgestattete separate Küche und ein modernes Badezimmer sorgen für ein gemütliches Wohnambiente.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Berufstätige, Wien-Liebhaber sowie als komfortabler City-Wohnsitz.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Essbereich
- Separates Schlafzimmer
- Voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC

Besonderes Highlight: Die Wohnung wird vom derzeitigen Mieter vollmöbliert (ausgenommen Küche und Badezimmer) **gegen einen gesonderten Kostenersatz übergeben** – ideal für alle, die ohne großen Aufwand einziehen möchten.

Top-Innenstadtlage: Hervorragende öffentliche Anbindung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Highlights befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Heizung: Gas-Hauszentralheizung

HWB: 124,7 kWh/m²a | **fGEE:** 2,13

Sehr gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage unser ausführliches Exposé mit allen weiteren Informationen zukommen.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap