

## Elegante 3 Zimmerwohnung auf zwei Etagen mit toller Terrasse in Bestlage!



**Objektnummer: 91514**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	141,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	116,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,15
Gesamtmiete	3.599,29 €
Kaltmiete (netto)	2.953,06 €
Kaltmiete	3.272,08 €
Betriebskosten:	319,02 €
USt.:	327,21 €
Provisionsangabe:	

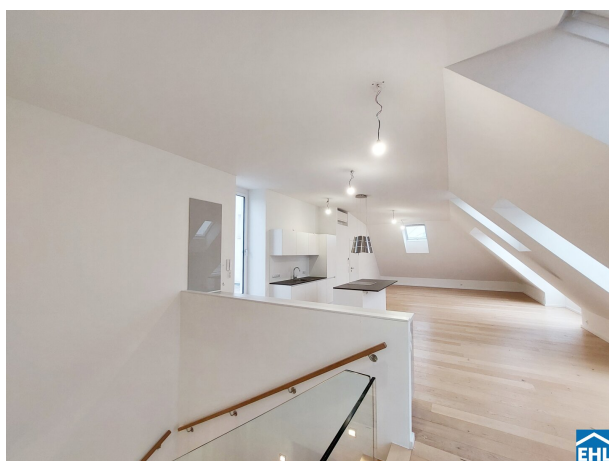
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

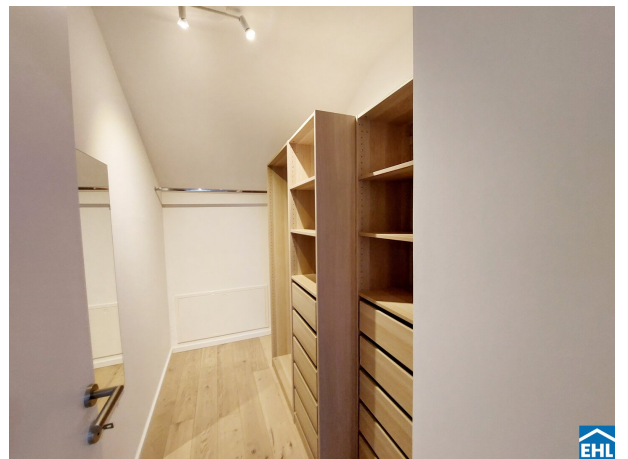
## Ihr Ansprechpartner



**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1

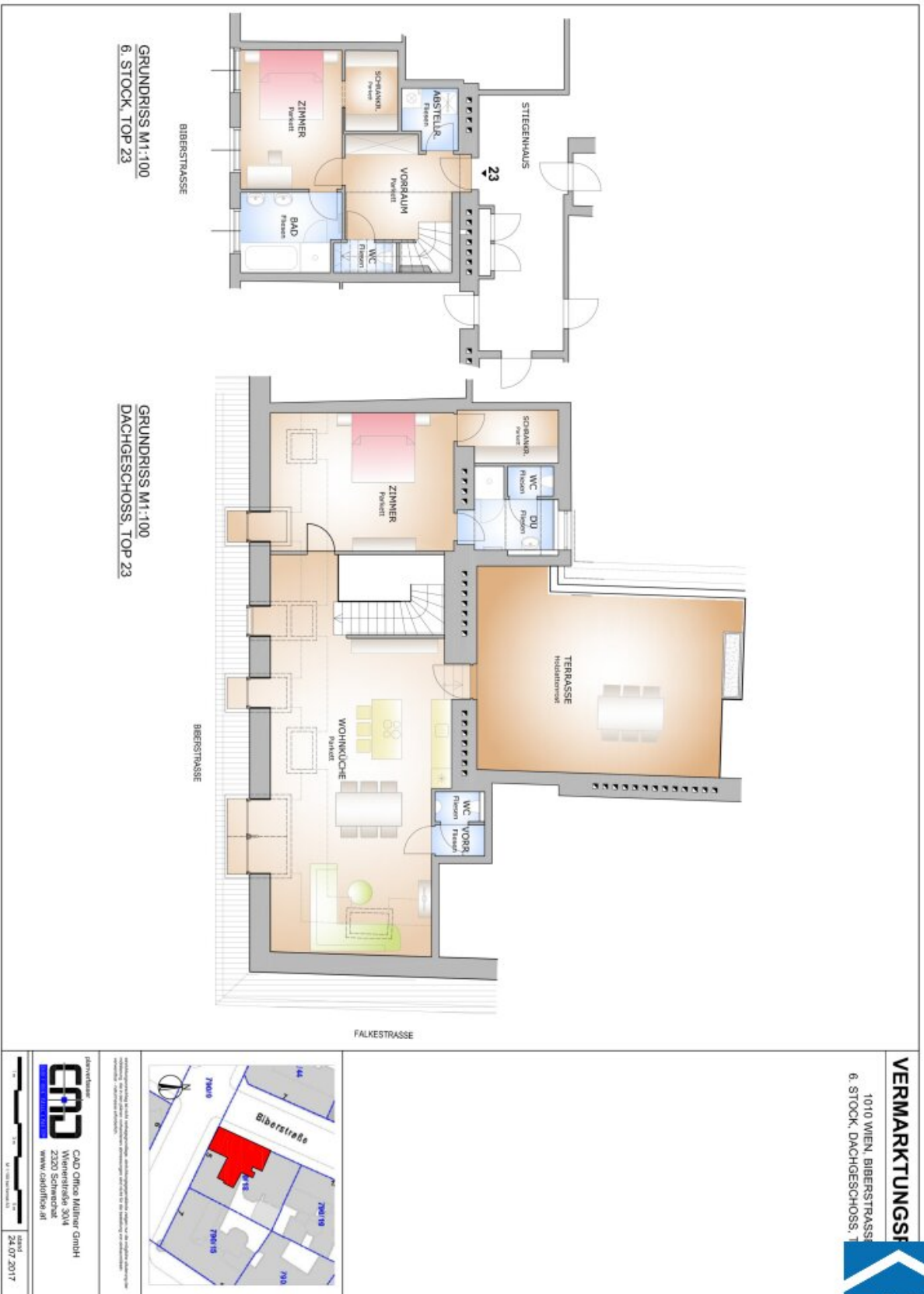












## Objektbeschreibung

### Elegante 3 Zimmerwohnung auf zwei Etagen mit toller Terrasse in Bestlage!

Die Biberstraße befindet sich in zentraler Innenstadtlage des 1. Wiener Bezirks und verbindet urbanes Flair mit hoher Lebensqualität. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Drogerien sowie vielfältige Gastronomieangebote, die eine perfekte Nahversorgung sicherstellen. Trotz der urbanen Ausrichtung liegt mit dem Stadtpark eine der bekanntesten Grünanlagen Wiens nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Raum für Erholung und Freizeit. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: U-Bahn-Stationen wie Schwedenplatz und Schottentor sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sorgen für schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile. So verbindet die Adresse beste Infrastruktur mit zentraler, repräsentativer Lage.

Die Wohnung befindet sich in der 6. Etage und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche mit eigenem separaten WC, eine vollausgestattete Einbauküche, zwei separat begehbare Schlafzimmer, wobei eines der beiden in dem höheren Geschoss liegt (beide davon mit Schrankraum), ein Badezimmer mit Doppelhandwaschbecken Dusche und Badewanne, sowie ein zweites Bad mit Dusche und abgetrennter Toilette. Zusätzlich ein weiteres separates WC unter dem Stiegenaufgang zum oberen Geschoss, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorraum. Die sonnige Terrasse umfasst eine großzügige mit Holzlattenrost überzogene Fläche und lädt zum gemütlichen Verweilen im Freien ein.

### Ausstattung:

- vollausgestattete Einbauküche
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- moderne Fliesen in den Nassräumen
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- zwei Badezimmer (Wanne, Dusche, WC, Doppelwaschbecken)
- zusätzlich zwei separate WC

- zwei Schrankräume

Ein Lift ist vorhanden.

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

**öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn Linie U3 "Stubentor"
  
- Buslinie 3A

**Befristung:** 10 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten**

3BMM Kautio, Vertragserrichtungsgebühren

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m



Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.