

# **Elegante 4 Zimmerwohnung mit toller Terrasse in Bestlage**



**Objektnummer: 87846**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	148,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	3.498,43 €
Kaltmiete (netto)	2.844,29 €
Kaltmiete	3.180,39 €
Betriebskosten:	336,10 €
USt.:	318,04 €
Provisionsangabe:	

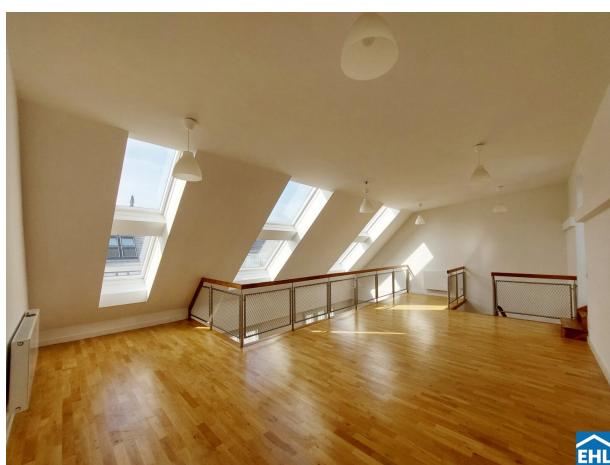
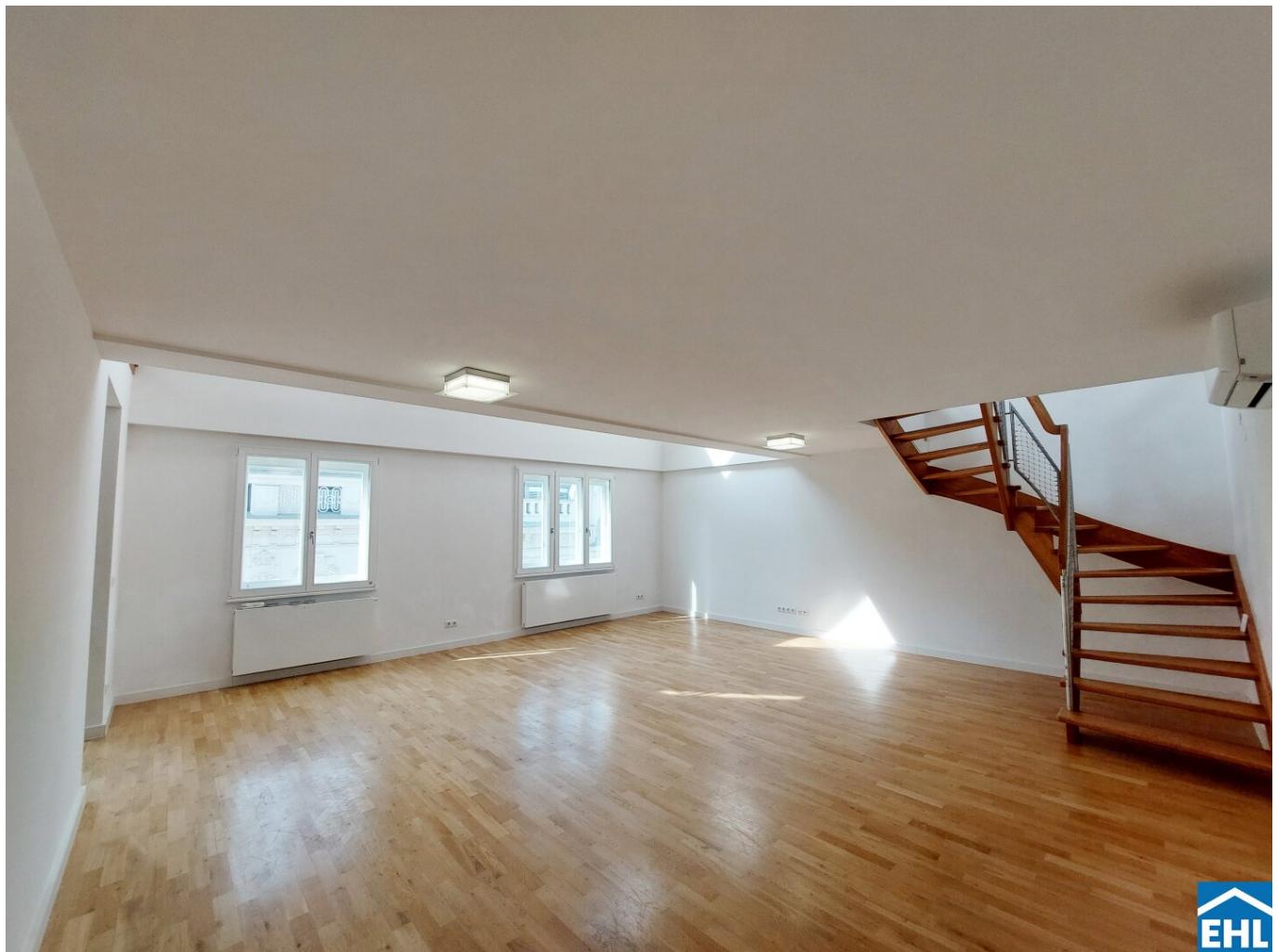
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



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

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien



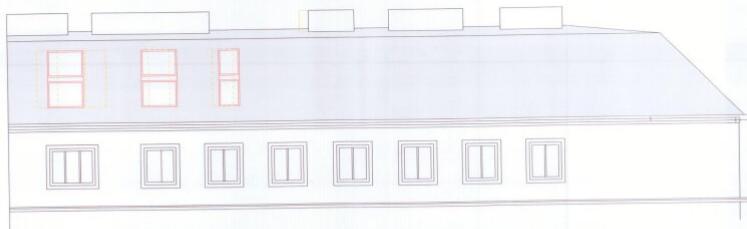
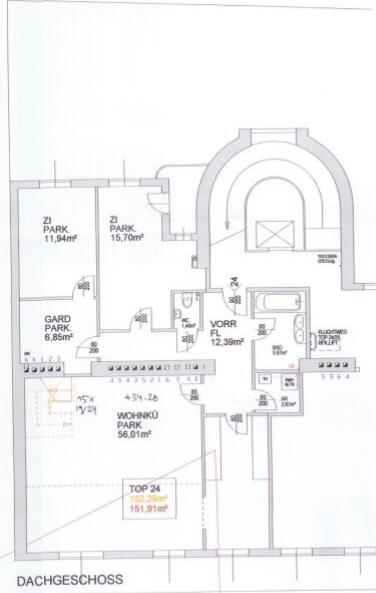
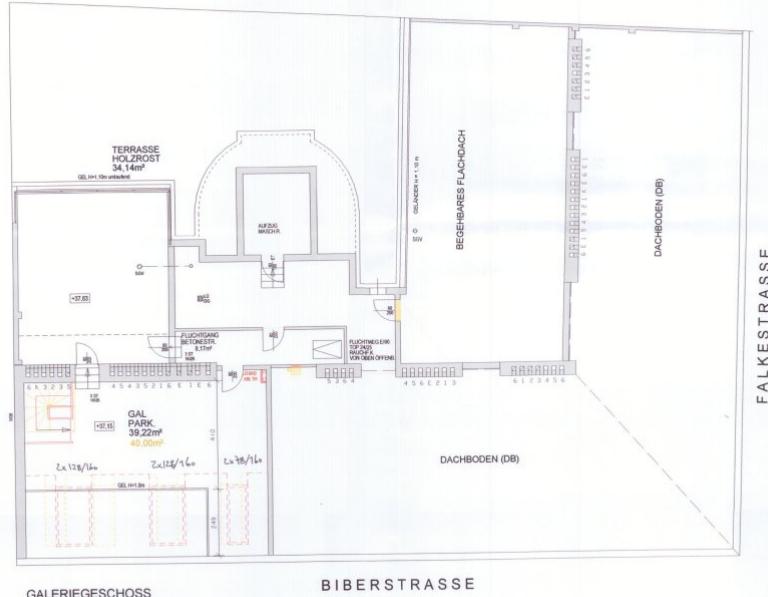












**ARCHITEKT DI WERNER WINTERSTEIN**

1180 WIEN, WITTHAUERGASSE 16/2  
T: 0664 3514243 e-mail: winterstein@direct.at

**BAUHABEN:** **BESTANDSPLAN 1 / 100**  
1010 WIEN, BIBERSTRASSE 8

**POLBEZ: WIEN** **KAT.GEM: 01004 INNERE STADT** **E.Z.: 1644** **GST.: 790/18**

**BAUWERBER: UND GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:**

CITIM IMMOBILIENINVEST GmbH  
A-1010 Wien, Rathausplatz 4/6  
Telefon: +43 1 520 90 00  
Telefax: +43 1 7230 91 05-77

**BAUFÜHRER:**

**GALBAU**  
Ges. für Baut. u. Bauw. in Wien  
A-1040 Wien, Landesgerichtsstrasse 8/1  
Tel: +43 1 505 30 24 Fax: +43 1 505 30 1420  
UID: ATU 62238672

**PLANVERFASSER:**

WEN. JUNI  
PLNR.: 010

**EHL**

# Objektbeschreibung

## Elegante Terrassenwohnung mit hochwertiger Ausstattung 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 einen hellen Wohnbereich mit Galerie, eine vollausgestattete Einbauküche, zwei separat begehbar Schlafzimmer (eines davon mit Schrankraum), ein Badezimmer mit Doppelhandwaschbecken Dusche und Badewanne, ein separates WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie einen Vorraum. Die sonnige Terrasse umfasst knapp 35m<sup>2</sup> und lädt zum gemütlichen Verweilen im Freien ein.

### Ausstattung:

- vollausgestattete Einbauküche
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- moderne Fliesen in den Nassräumen
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Doppelhandwaschbecken Dusche und Badewanne
- separates WC

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 Kaution, Vertragserrichtungsgebühren

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 Doppelmaßlers – 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