

**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 ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	116,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,15
Gesamtmiete	3.599,04 €
Kaltmiete (netto)	2.951,64 €
Kaltmiete	3.271,86 €
Betriebskosten:	320,22 €
USt.:	327,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



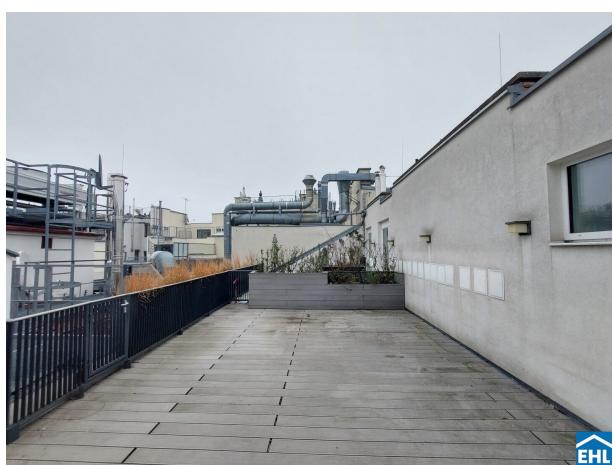
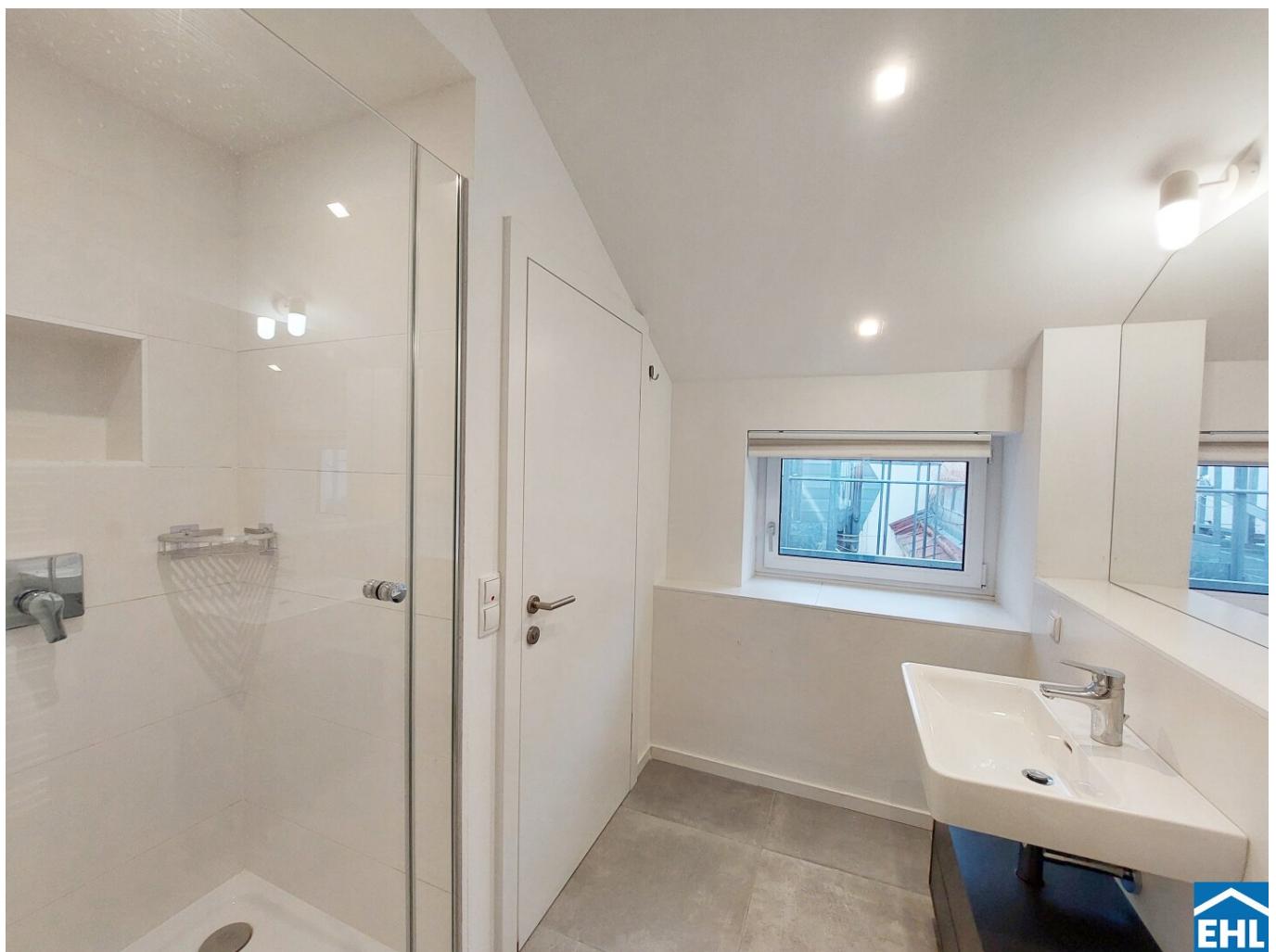
Egon-Adrian Toth, B.A.

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1









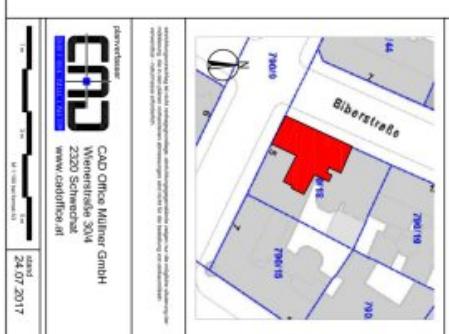


EHL



GRUNDRISS M1:100
 6. STOCK, TOP 23

GRUNDRISS M1:100
 DACHGESCHOSS, TOP 23



planverfasser:
CAD CAD Office Mallner GmbH
 Wienerstraße 304
 2230 Schenzenbach
www.schaffrath.at

Maßstab 1:100

Zeichnungsdatum 24.07.2017

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 begehbarer 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 weiters separates WC unter dem Stiegenaufgang zum oberen Geschoss, einen Abstellraum mit Waschmaschinenschluss, sowie einen Vorräum. 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 Waschmaschinenschluss
- 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 Kaution, 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