

## **moderne 1 Zimmerwohnung mit Gemeinschaftsterrasse - inkl. Warmwasser und Heizung**



**Objektnummer: 2221023**

**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberhaufenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	37,72 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	37,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	774,99 €
Kaltmiete (netto)	704,54 €
Kaltmiete	704,54 €
USt.:	70,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



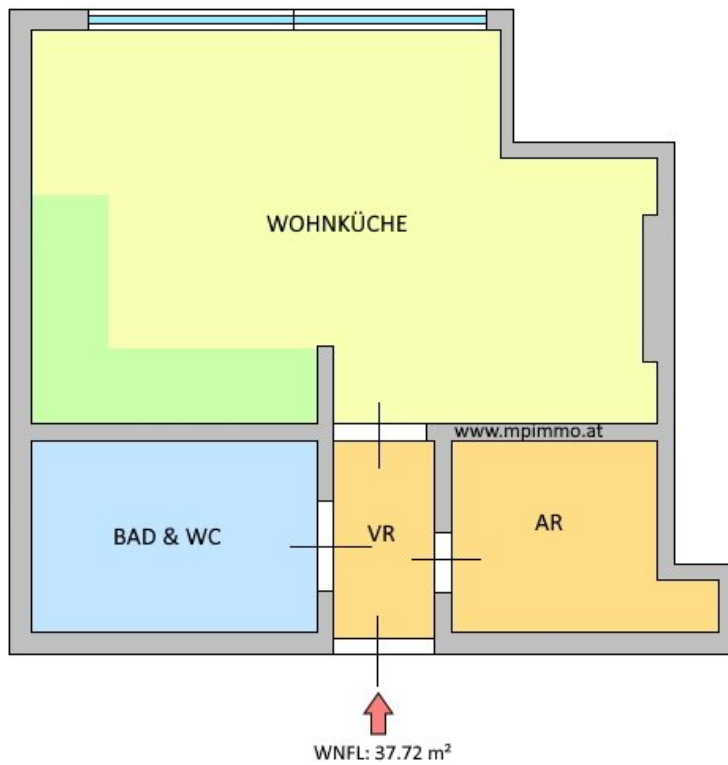
termin zur

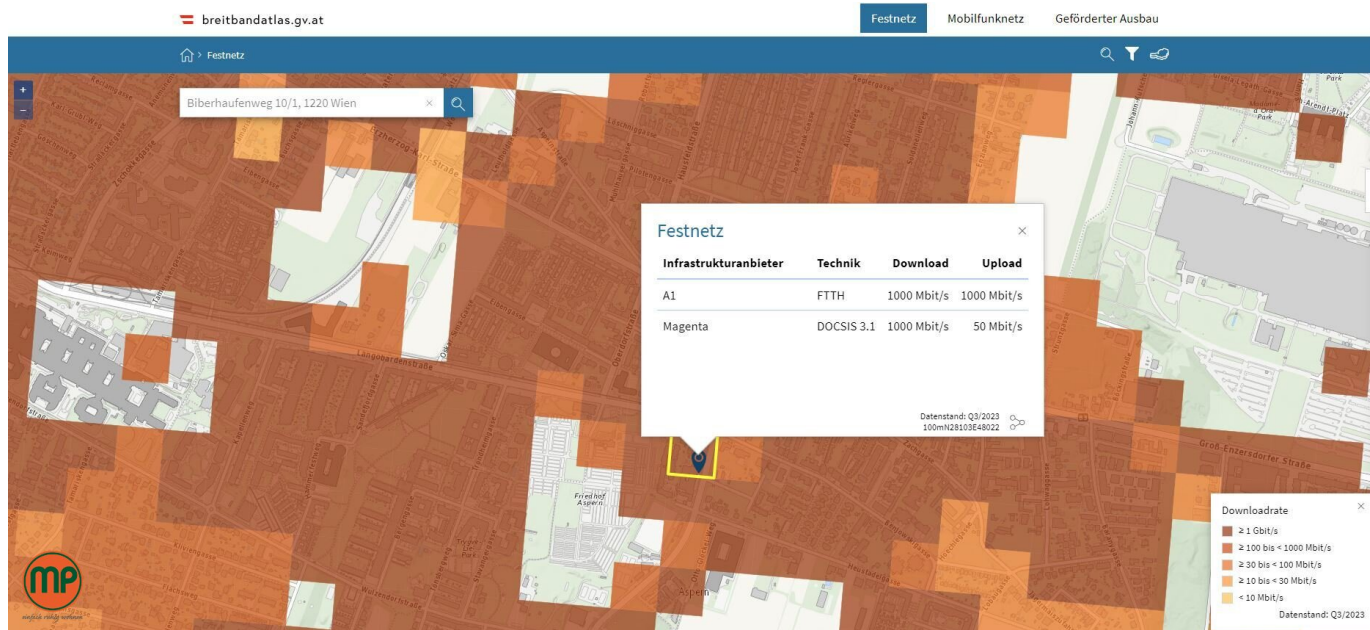








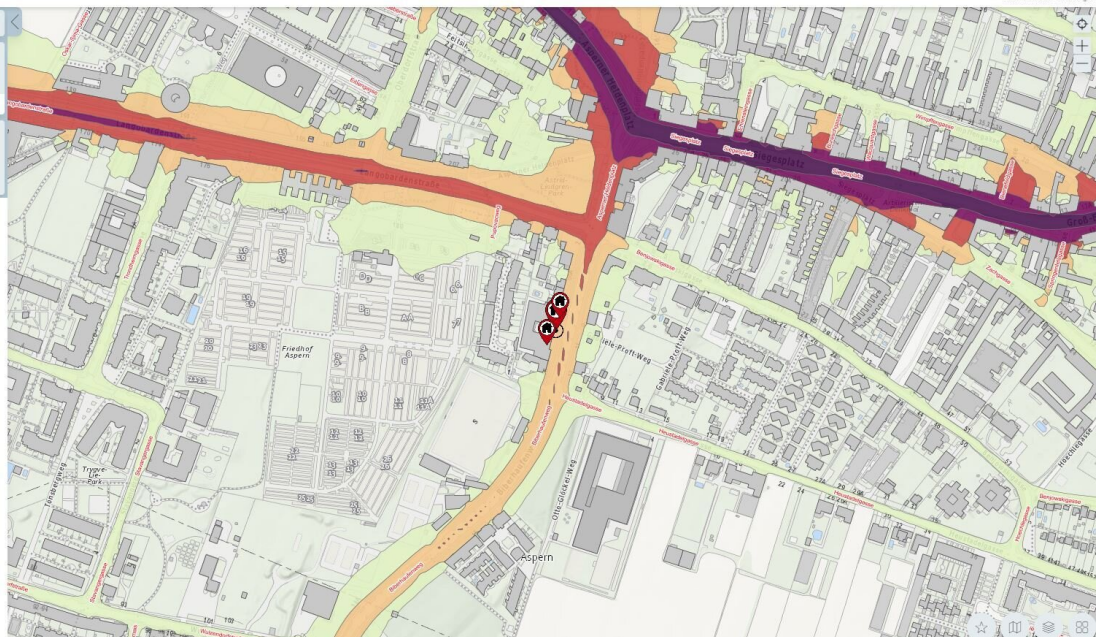


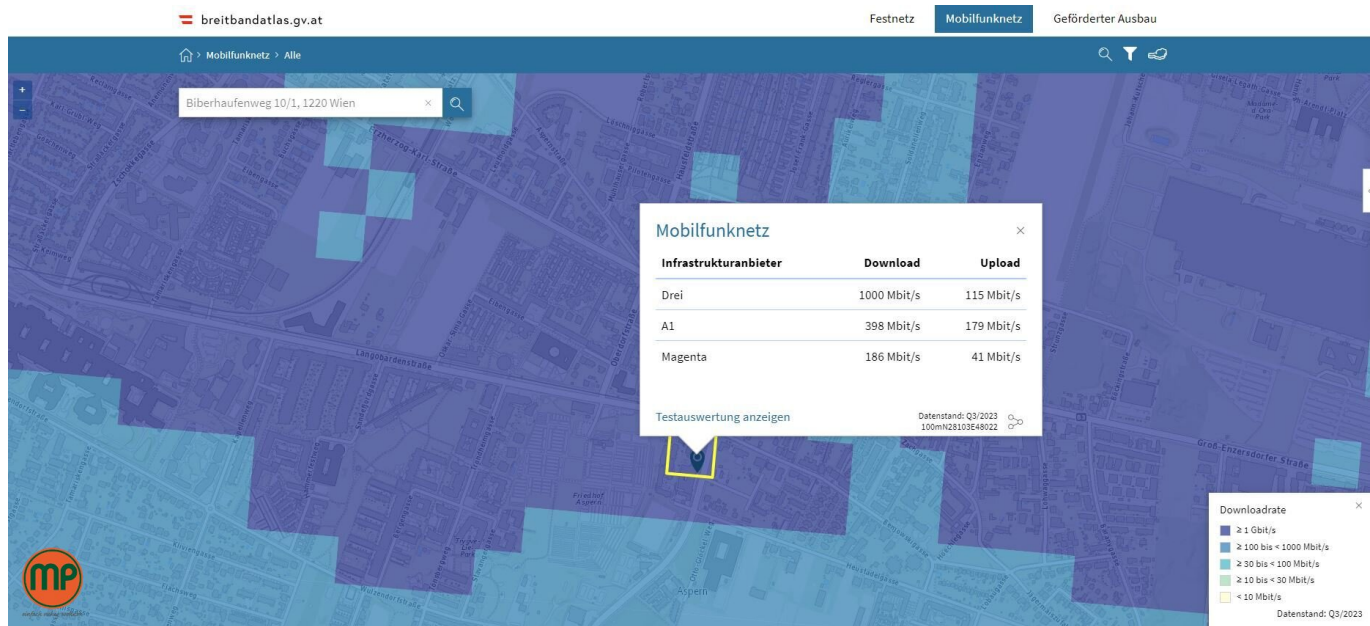












## Objektbeschreibung

### LAGE:

Die Donaustadt zeichnet sich durch ihre großzügigen Grünflächen und Naturschutzgebiete aus. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege, und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau, einem beliebten Naherholungsgebiet.

### INFRASTRUKTUR:

Der Biberhaufenweg 10 überzeugt durch seine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Über die U2 gelangen Sie schnell ins Zentrum Wiens sowie zu zentralen Knotenpunkten wie dem Karlsplatz oder dem Praterstern. Auch die Stadtgrenze zu Niederösterreich ist in kurzer Zeit erreichbar. Ergänzend zur U-Bahn bieten die Buslinien 22A, 92A, 93A und 98A regelmäßige Verbindungen, beispielsweise zur Donau City, zum Vienna International Center oder zur Seestadt.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen, die den Alltag besonders komfortabel gestalten. Größere Einkaufszentren wie das Donau Zentrum bieten zudem ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Apotheken sowie das nahegelegene Donauspital gewährleistet.

Die Wohnqualität im 22. Bezirk zeichnet sich durch die ideale Kombination aus hervorragender Infrastruktur, grünen Erholungsflächen und der Nähe zu Wasserflächen aus. Besonders die Lage am Biberhaufenweg spricht jene an, die ruhiges Wohnen mit bester Anbindung an die Stadt verbinden möchten.

Insgesamt bietet der Biberhaufenweg 10 eine attraktive Wohnlage mit umfassender Infrastruktur, die alle Aspekte des täglichen Lebens optimal abdeckt.

### AUSSTATTUNG:

Beim Betreten dieser charmanten Wohnung fallen sofort der hochwertige Parkettboden und die Helligkeit des Raumes ins Auge. Das großzügige Badezimmer, welches vom Vorraum aus links betretbar ist, lädt zum Entspannen ein und bietet mit der Badewanne den idealen Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag. Eine Waschmaschine steht Ihnen ebenfalls zur



Verfügung.

Vom Vorraum aus erreichen Sie auf der rechten Seite einen praktischen Abstellraum, der viel Stauraum bietet und flexibel nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden kann. Dieser ist mit einer praktischen Schiebetüre betretbar.

Die lichtdurchflutete Wohnküche ist mit einer voll ausgestatteten, modernen Küche versehen und bildet das Herzstück der Wohnung – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden zu Hause.

Ein besonderes Highlight ist die Gemeinschaftsterrasse, die zum Verweilen und Genießen, allein oder mit Ihren Liebsten, einlädt.

Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt, was für ein angenehmes Raumklima sorgt und gleichzeitig energieeffizient ist. Zusätzlich steht ein Kellerabteil zur Verfügung, das weiteren praktischen Stauraum bietet.

Daten zum Energieausweis wurden bereits angefragt und werden nachgeliefert.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.750m

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.