

| ALTBAUJUWEL | TOP LAGE | 3 ZIMMER



Objektnummer: 1152480

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1906
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,65 m ²
Nutzfläche:	91,65 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Gesamtmiete	1.950,00 €
Kaltmiete (netto)	1.577,31 €
Kaltmiete	1.772,73 €
Betriebskosten:	168,54 €
USt.:	177,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



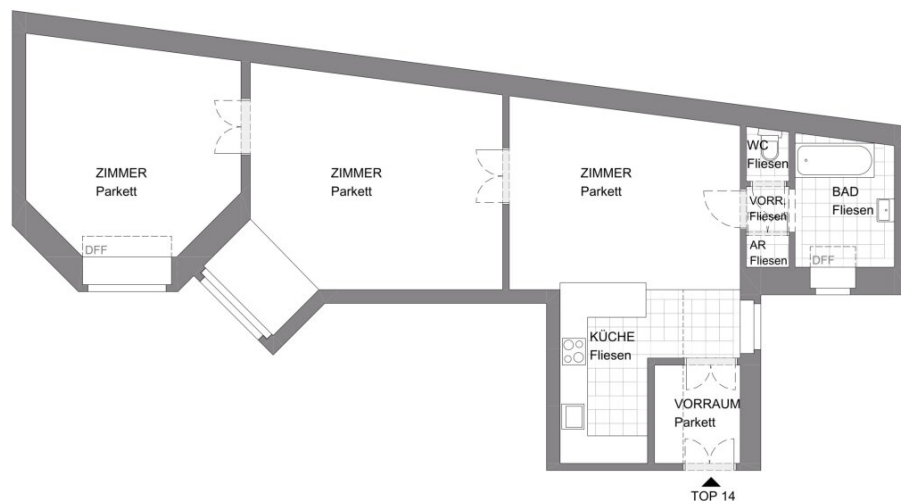
Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH









AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.: 92,0 m²

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Innenstadtlage der Wiener Biberstraße im 1. Bezirk. Das Objekt liegt im 5. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus und wurde im Zuge einer umfassenden Sanierung modernisiert – ein **Erstbezug nach Sanierung**, der höchsten Wohnkomfort mit klassischem Wiener Charme verbindet.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund **91 m²** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Materialien. In den Wohn- und Schlafräumen wurde edler **Parkettboden** verlegt, während Nassräume und Küche mit stilvollen **Fliesen** ausgestattet sind.

Die moderne Ausstattung umfasst:

- Hochwertige Bodenbeläge (Parkett & Fliesen)
- Zeitgemäßes Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Funktionale, gut integrierte Küche
- Praktischer Abstellraum
- Großzügiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe

Die Wohnung bietet ein ideales Zusammenspiel aus urbanem Wohnen, moderner Ausstattung und klassischer Architektur.

Es wird kein Kellerabteil mitvermietet.

Raumprogramm

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- **Vorraum / Eingangsbereich** mit Zugang zu allen Räumen
- **Küche** – funktional angelegt und zentral positioniert

- **3 Zimmer** (Wohnzimmer + 2 Schlafzimmer), alle mit Parkett ausgestattet
- **Badezimmer** mit Badewanne
- **Separates WC**
- **Abstellraum (AR)** für zusätzlichen Stauraum

Die klare Struktur ermöglicht sowohl eine Nutzung als komfortable Familienwohnung als auch als stilvolle Stadtwohnung mit Homeoffice-Möglichkeit.

Lage

Die Wohnung befindet sich in absoluter Premiumlage im Herzen von Wien – in der **Biberstraße im 1. Bezirk**. Diese zentrale Lage bietet eine perfekte Infrastruktur sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und exklusive Boutiquen
- Renommierete Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen
- Sehenswürdigkeiten wie Stephansdom, Stadtpark und Ringstraße
- **U-Bahn- und Straßenbahnanschlüsse in Gehweite**

Die Kombination aus urbanem Flair, historischer Umgebung und perfekter Infrastruktur macht diese Lage zu einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap