

**SERVITENVIERTEL - Wunderschöne  
Dachgeschoss-Wohnung mit eigener Terrasse +  
Garagenstellplatz**



**Objektnummer: 83020**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Widerhofergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 164,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Gesamtmiete	2.494,64 €
Kaltmiete (netto)	2.064,00 €
Kaltmiete	2.267,85 €
Betriebskosten:	203,85 €
USt.:	226,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



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

EHL Wohnen GmbH

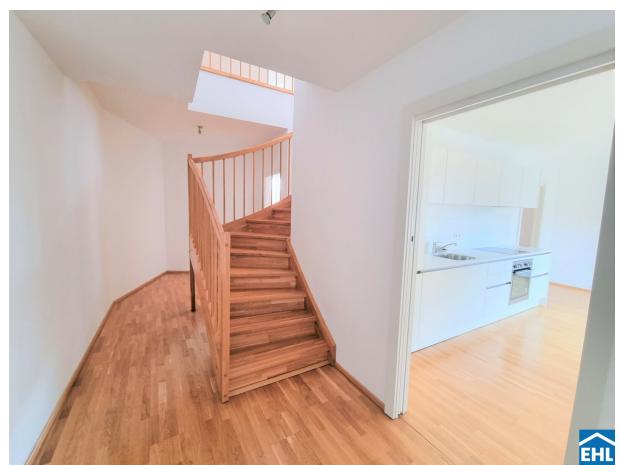


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL



EHL



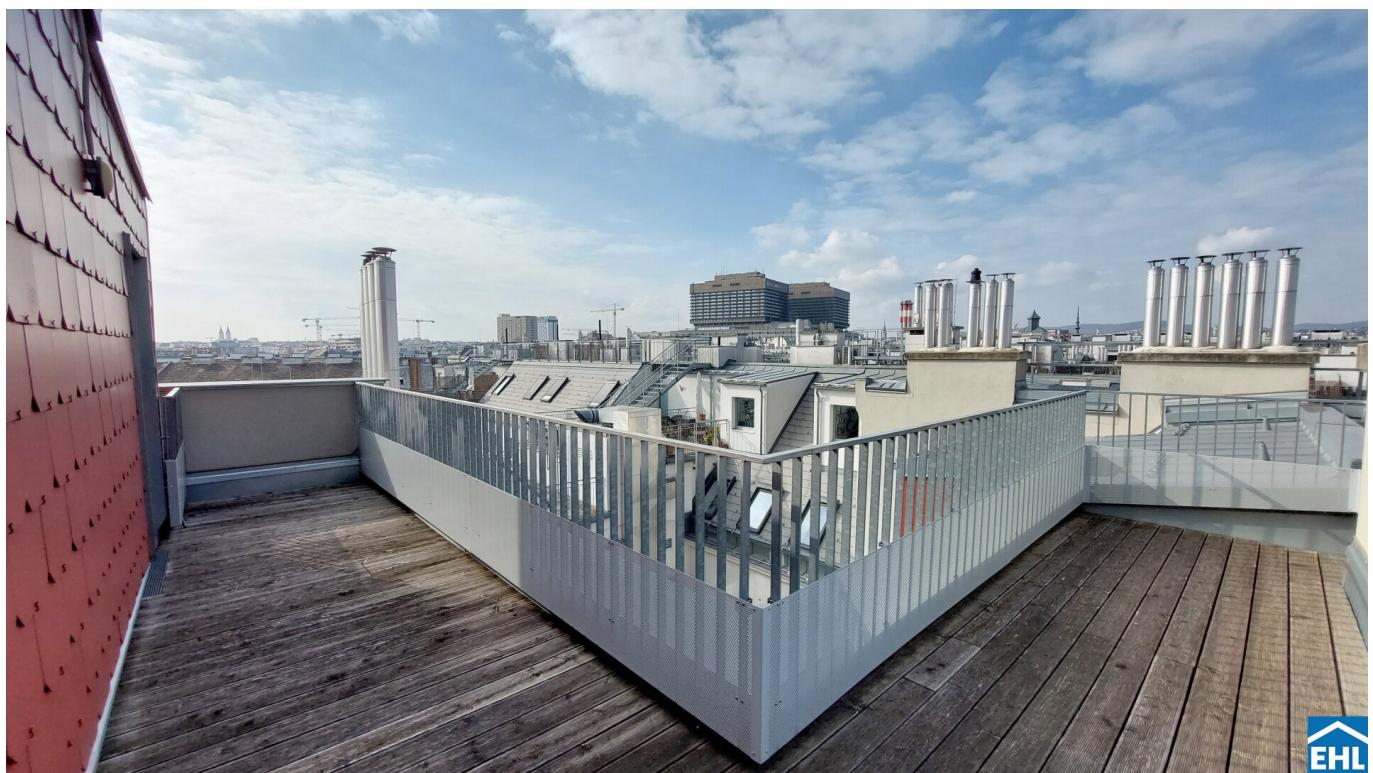
EHL

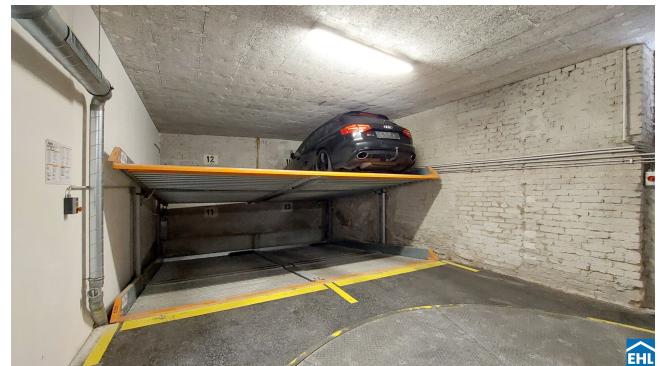


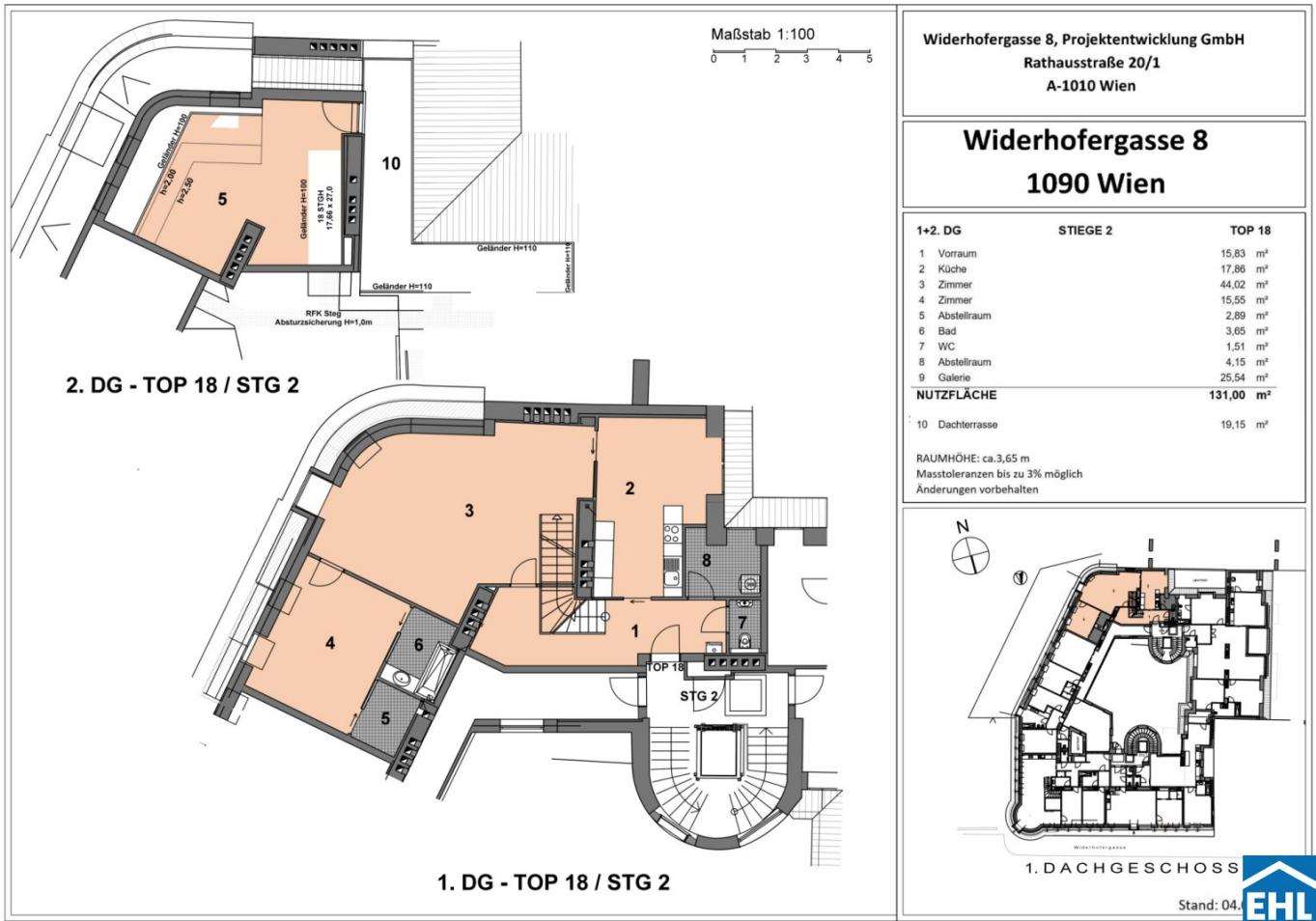
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









## Objektbeschreibung

### SERVITENVIERTEL - Wunderschöne Dachgeschoß-Wohnung mit eigener Terrasse

Mitten im 9. Bezirk, Alsergrund, nur wenige Schritte von der Volksoper und dem Liechtensteinpark entfernt, genießen Sie hier eine der begehrtesten Lagen Wiens - ruhig und umgeben von Wiens einzigartigem Charme und Flair. In der Umgebung finden sich zahlreiche Restaurants und Bars und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Mehrere Stationen der öffentlichen Verkehrsmittel liegen in unmittelbarer Nähe und garantieren eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt.

Die Wohnung selbst erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoß und verfügt über einen großzügigen Wohnraum, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, eine Galerie, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und zwei Abstellräume, einer davon mit Waschmaschinenanschluss. Eine große Terrasse lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.

Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage.

#### Ausstattung:

- vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum/Schrankraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Klimaanlage



- Aufzug
- jeder Wohnung ist ein Parkplatz (Duplexparker) zugeordnet (es fallen nur die Betriebskosten an)

### **Verkehrsanbindung:**

Ubahn: U6 „Währinger Straße“

Straßenbahnenlinien: 5, 33, 40, 41, 42

Buslinien: 40A

Heizung und Warmwasser wird nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN