# Klimatisierte DG-Maisonette mit Dachterrasse: Exklusives Wohnen in der Alservorstadt



**Objektnummer: 2090716**

**Eine Immobilie von MPImmo**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Widerhofgasse |
| **Art:** | Wohnung - Maisonette |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1090 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 132,35 m² |
| **Nutzfläche:** | 132,35 m² |
| **Gesamtfläche:** | 132,35 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 99,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,98 |
| **Gesamtmiete** | 2.699,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.184,61 € |
| **Kaltmiete** | 2.453,64 € |
| **Betriebskosten:** | 234,74 € |
| **USt.:** | 245,36 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

























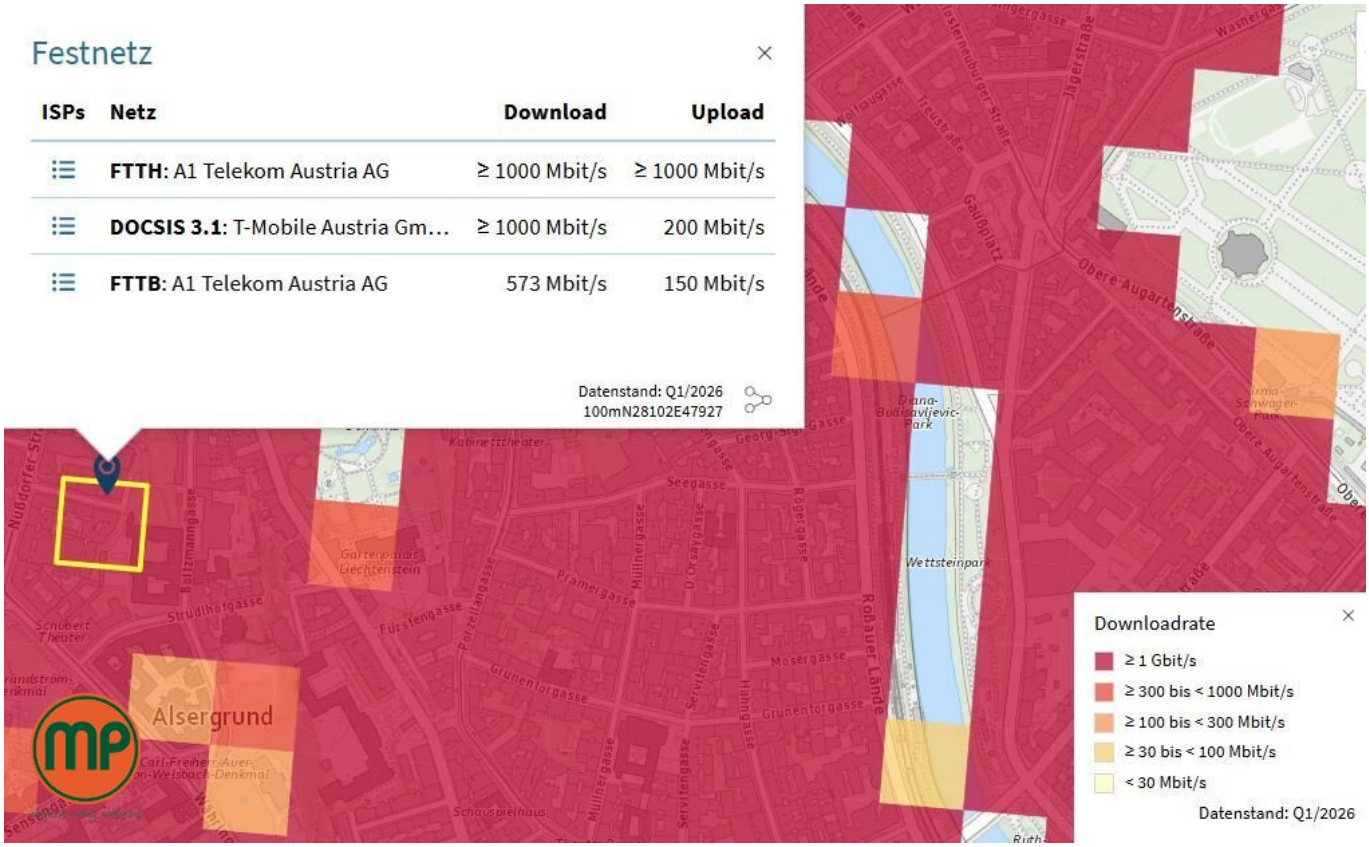


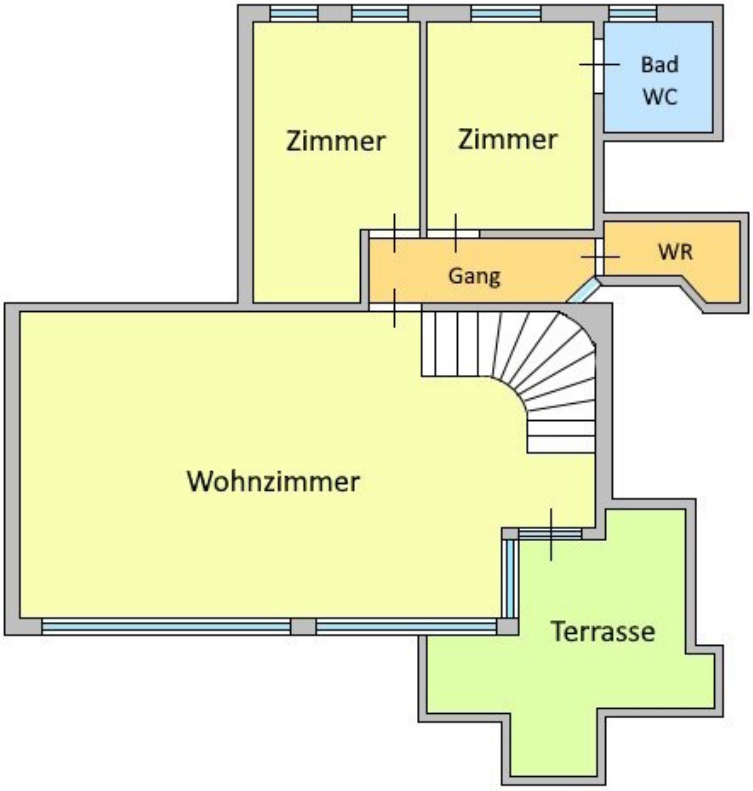




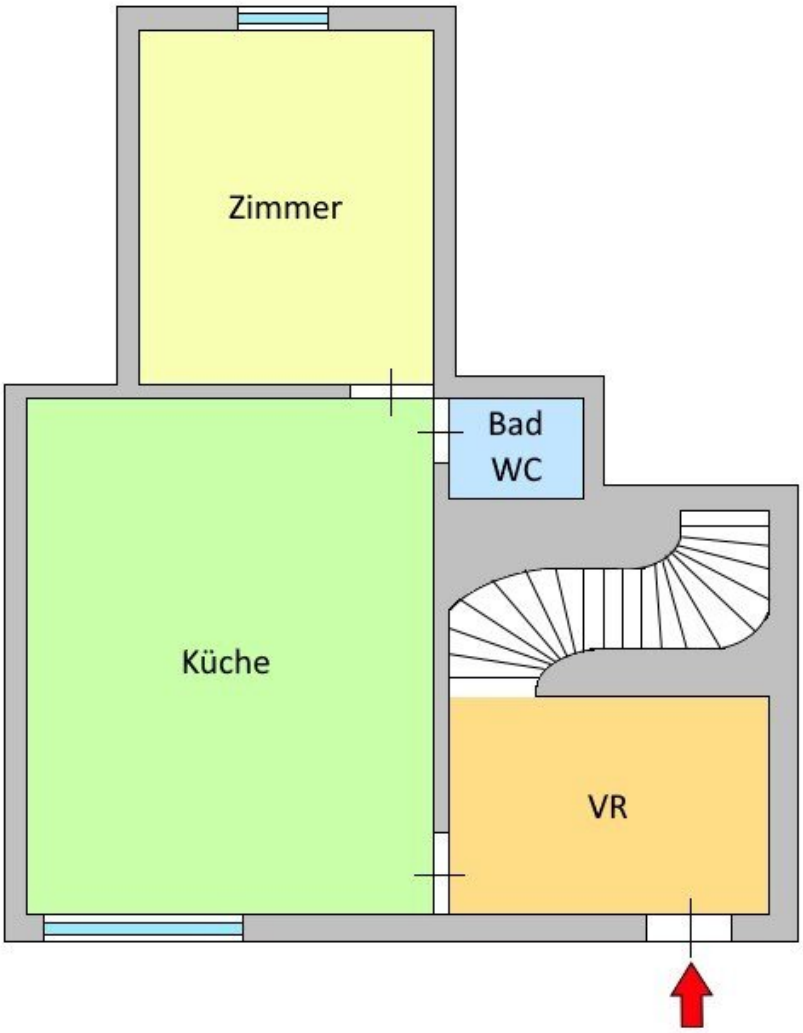




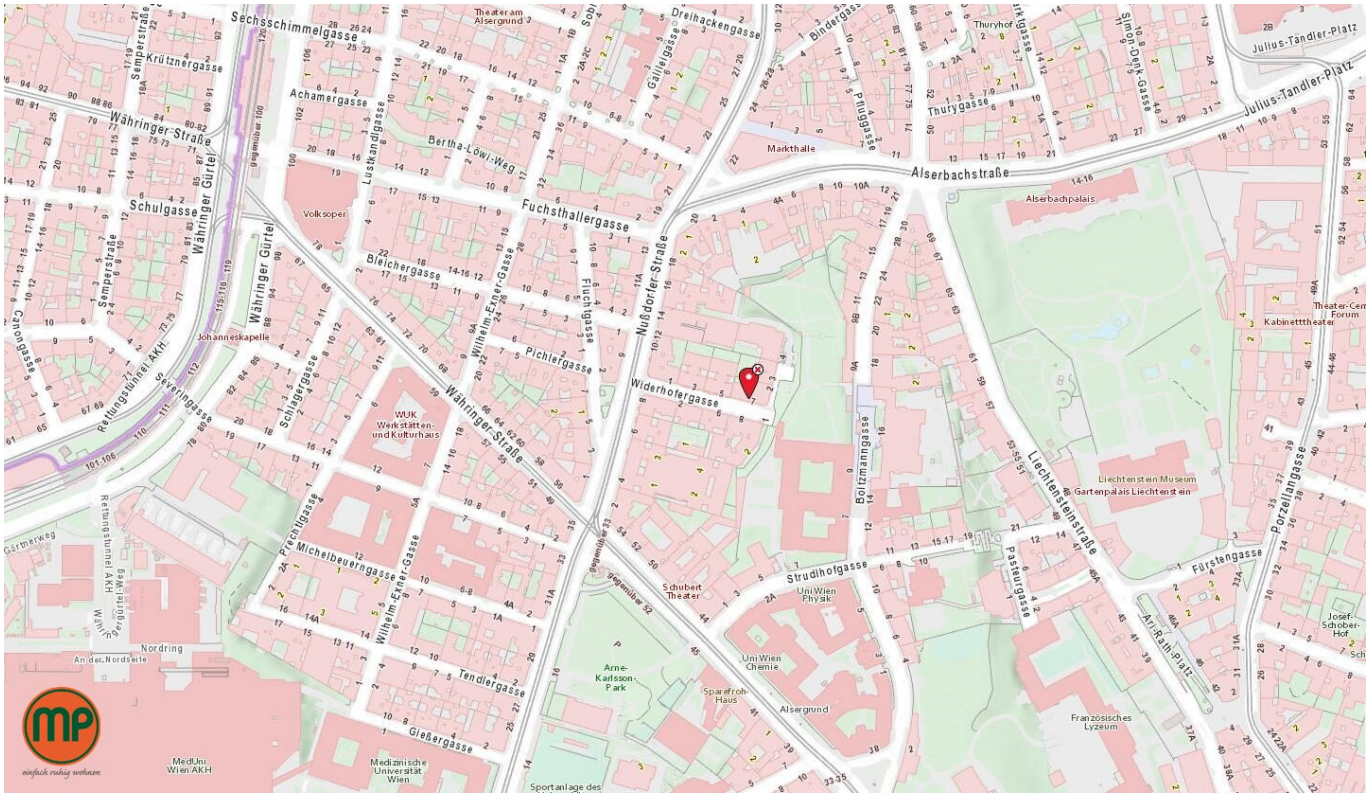

Festnetz
ISPs Netz Download Upload
FTTH: A1 Telekom Austria AG ≥ 1000 Mbit/s ≥ 1000 Mbit/s
DOCSIS 3.1: T-Mobile Austria Gm… ≥ 1000 Mbit/s 200 Mbit/s
FTTB: A1 Telekom Austria AG 573 Mbit/s 150 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026
100mN28102E47927
Alsergrund
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026




einfach ruhig wohnen

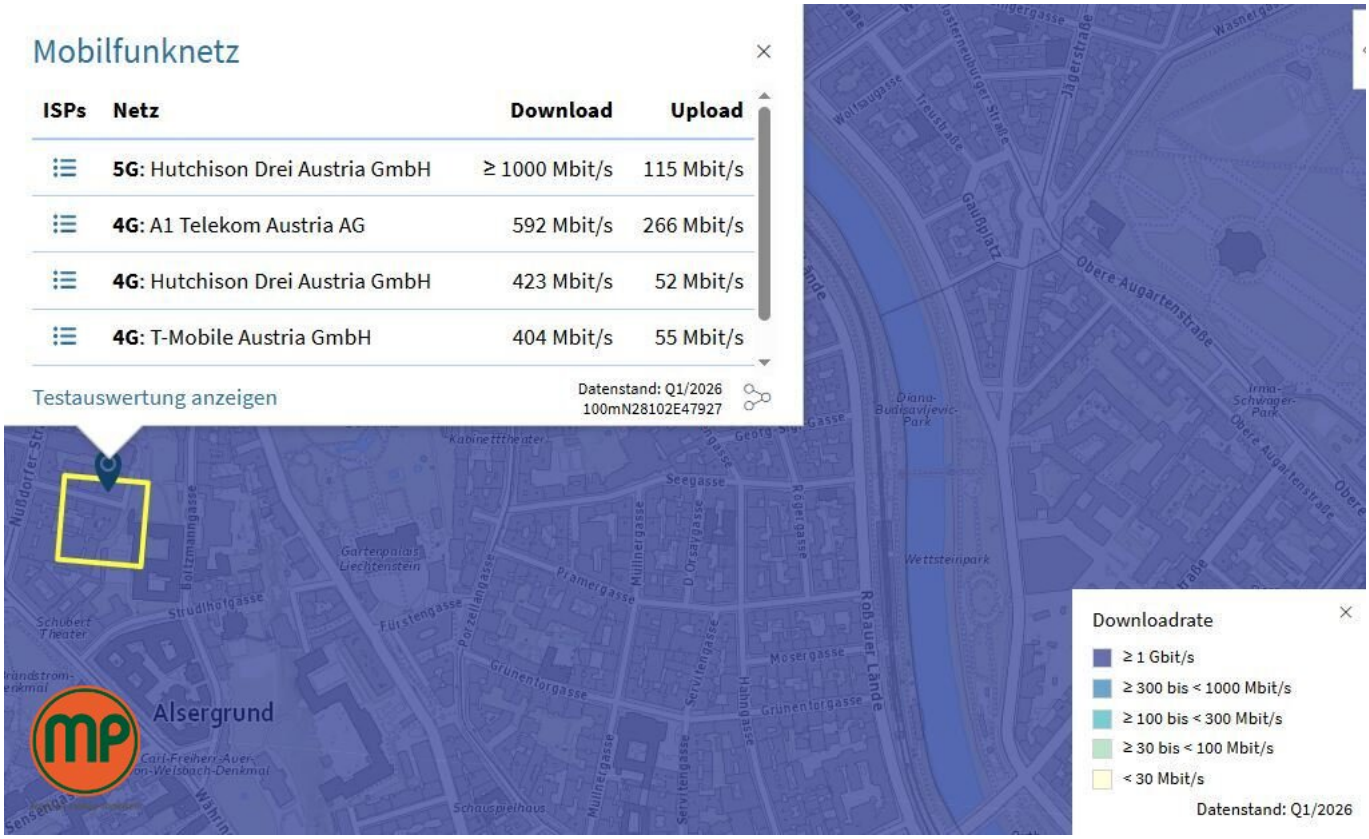



einfach ruhig wohnen


Sechsschimmelgasse
Krützner Gasse
Währinger-Straße
Währinger Gürtel
Achamergasse
Lustkandlgasse
Bertha-Löwi-Weg
Volksoper
Schulgasse
Semperstraße
Johanneskapelle
Rettungstunnel AKH
Canongasse
Severingasse
Bleichergasse
Wilhelm-Exner-Gasse
Fuchsthallergasse
Fluchtgasse
Pichlergasse
Widerhofergasse
Nußdorfer Straße
WUK
Werkstätten- und Kulturhaus
Schlagergasse
Prechtlgasse
Michelbeuerngasse
Wilhelm-Exner-Gasse
Garmerweg
Rettungstunnel AKH
Wickenburggasse
Nordring
An der Nordseite
MedUni Wien AKH
Tendlergasse
Gießergasse
Medizinische Universität Wien
Sportanlage des
Arne-Karlsson-Park
Sparefroh-Haus
Alsergrund
Schubert Theater
Uni Wien Physik
Uni Wien Chemie
Strudlhofgasse
Boltzmanngasse
Liechtensteinstraße
Pasteurgasse
Fürstengasse
Porzellangasse
Alt-Roth-Platz
Josef-Schober-Hof
Französisches Lyzeum
Liechtenstein Museum
Gartenpalais Liechtenstein
Alserbachstraße
Alserbachpalais
Julius-Tandler-Platz
Markthalle
Thurygasse
Thuryhofgasse
Simon-Denk-Gasse
Pinkgasse
Bindergasse
Dreihackengasse
Gaullergasse
Theater am Alsergrund
Kabinetttheater
Theater-Cen Forum
Währinger Straße
Währinger Gürtel
gegenüber 100
gegenüber 32
gegenüber 23
einfach ruhig wohnen


Lärmkarten
Lärminfo.at
Widerhofergasse 7
KARTENDETAILS
Straße 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
Linienquellen Landesstraßen
Gebäude
Lärmschutzwände
Kilometrierung
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
zurück zum Suchergebnis
Widerhofergasse 7, 1090 Wien
48,22322°N 16,35507°O
Seehöhe: 173 m
keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden
Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Alsergrund


Lärmkarten
Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich
Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
Widerhofergasse 7
KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h
Legende
Infos
> 75 dB
70 - 75 dB
65 - 70 dB
60 - 65 dB
55 - 60 dB
Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen
Linienquellen Eisenbahnen
Gebäude
Lärmschutzwände
Kilometrierung
Straßenverkehr Summenkarte
Schienenverkehr Summenkarte
Flugverkehr
Industrie (IPPC) - Anlagen
zurück zum Suchergebnis
Widerhofergasse 7, 1090 Wien
48,22322°N 16,35507°O
Seehöhe: 173 m
keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden
Alsergrund


Mobilfunknetz
ISPs
Netz
Download
Upload
5G: Hutchison Drei Austria GmbH
≥ 1000 Mbit/s
115 Mbit/s
4G: A1 Telekom Austria AG
592 Mbit/s
266 Mbit/s
4G: Hutchison Drei Austria GmbH
423 Mbit/s
52 Mbit/s
4G: T-Mobile Austria GmbH
404 Mbit/s
55 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q1/2026
100mN28102E47927
Alsergrund
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026

# Objektbeschreibung

**LAGE:**

An der Schnittstelle von Alservorstadt, Servitenviertel und Thurygrund.

**INFRASTRUKTUR:**

Historische Altbauten, kleine Geschäfte und eine vielfältige Gastronomieszene prägen das unmittelbare Umfeld. Mit dem **Alten AKH** und dem **Liechtensteinpark** befinden sich zwei beliebte Freizeitorte in angenehmer Gehdistanz. Die Nähe zu universitären und medizinischen Einrichtungen verleiht dem Grätzel seine einzigartige Lebendigkeit. Auch die Anbindung lässt kaum Wünsche offen: **Straßenbahn, Bus und U-Bahn** sorgen für kurze Wege innerhalb der Stadt. Eine Adresse für alle, die das **urbane Wien** schätzen, ohne auf **Rückzugsmöglichkeiten** verzichten zu müssen.

**AUSSTATTUNG:**

Auf über **130 m²**, verteilt auf **zwei Etagen**, entfaltet diese außergewöhnliche **Dachgeschoßwohnung** ihren ganz besonderen Charme. Die **Sichtziegel**-Elemente und die großzügige **Glasfront im Wohnzimmer** verleihen dem Wohnbereich eine beeindruckende Offenheit. **Zwei Badezimmer** – ausgestattet mit Dusche und Badewanne – bieten Komfort für jede Vorliebe. Die **Küche** überzeugt mit viel Platz und bietet genug Platz für einen gemütlichen **Essbereich**. Eine neu installierte **Klimaanlage** sorgt an warmen Tagen für ein angenehmes Wohnklima. Den krönenden Abschluss bildet die **Dachterrasse**, von der sich ein wunderschöner Blick über die Dächer Wiens eröffnet.

Die Ausstattung auf einen Blick:

- Vorzimmer mit Treppenaufgang
- 4 Zimmer

- 2 separate Badezimmer mit Dusche und Wanne
- 2 WCs
- Große Küche
- Wohnzimmer mit Glasfront über Wien
- Wirtschaftsraum
- Dachterrasse
- Kellerabteil

Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

**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 <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

**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



# 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.