

## **Wunderschöne 4- Zimmer DG-Wohnung mit Terrasse und Garagenstellplatz in toller Lage im Servitenviertel!**



**Objektnummer: 83019**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Widerhofergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	181,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Gesamtmiete	4.310,79 €
Kaltmiete (netto)	3.632,00 €
Kaltmiete	3.918,90 €
Betriebskosten:	286,90 €
USt.:	391,89 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



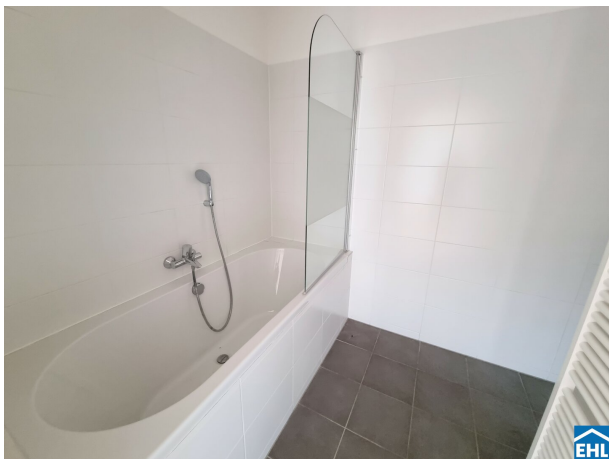
**Egon-Adrian Toth, B.A.**

EHL Wohnen GmbH









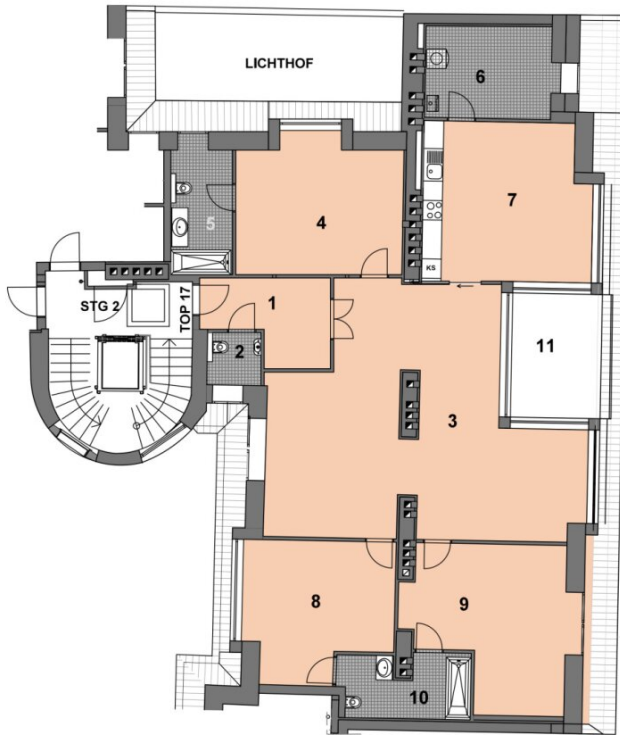
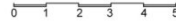








Maßstab 1:100



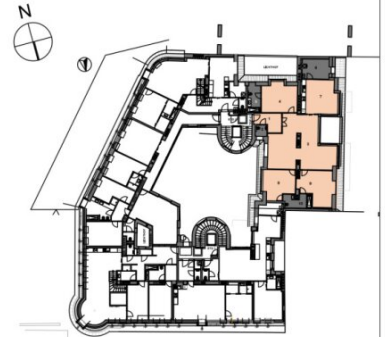
1. DG - TOP 17 / STG 2

Widerhofgasse 8, Projektentwicklung GmbH  
Rathausstraße 20/1  
A-1010 Wien

### Widerhofgasse 8 1090 Wien

1+2. DG	STIEGE 2	TOP 17
1 Vorraum		5,84 m <sup>2</sup>
2 WC		2,63 m <sup>2</sup>
3 Zimmer		61,08 m <sup>2</sup>
4 Zimmer		21,13 m <sup>2</sup>
5 Bad/WC		6,95 m <sup>2</sup>
6 Waschküche		11,59 m <sup>2</sup>
7 Küche		24,75 m <sup>2</sup>
8 Zimmer		17,35 m <sup>2</sup>
9 Zimmer		23,20 m <sup>2</sup>
10 Bad/WC		7,08 m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE</b>		<b>181,60 m<sup>2</sup></b>
11 Terrasse		11,64 m <sup>2</sup>

RAUMHÖHE: ca. 3,65 m  
Maßtoleranzen bis zu 3% möglich  
Änderungen vorbehalten



1. DACHGESCHOSS

Stand: 04.05



# Objektbeschreibung

## **Wunderschöne Dachgeschoss-Wohnung mit 4 Zimmern und Terrasse in toller Lage im Servitenviertel!**

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 liegt im 1. Dachgeschoß und verfügt über einen großzügigen Wohnraum, eine separate Küche, drei getrennt begehbare Schlafzimmer, zwei Badezimmer mit Badewanne und WC, ein separates WC und einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Ein westseitiger Balkon lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.

Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage.

### **Ausstattung:**

- vollausgestattete Küche
- 2 Badezimmer mit Badewanne und WC
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Klimaanlage
- Aufzug
- jeder Wohnung ist ein Parkplatz zugeordnet

### **Verkehrsanbindung:**

U-bahn: U6 „Währinger Straße“

Straßenbahnlinien: 5, 33, 40, 41, 42

Buslinien: 40A

Heizung und Warmwasser wird nach Verbrauch abgerechnet.

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

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

### **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 <750m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap