1090 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56428

# Top Lage im Neunten I 2 Loggien I Stellplatz I Pool und Sauna I zwischen Währinger Straße und Liechtensteinstraße I Nähe U4 und U6

Ihr Ansprechpartner

**Maximilian Michael Zillner, MBA**

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

# Top Lage im Neunten I 2 Loggien I Stellplatz I Pool und Sauna I zwischen Währinger Straße und Liechtensteinstraße I Nähe U4 und U6

## Lage

Widerhofergasse

**2 Loggien (ca 23m²) *** 5-Zimmer mit Wohnküche *** 6.Liftstock *** 2 Badezimmer - am Widerhoferplatz - 5 Jahre Befristung**

**Hardfacts:**

ca 126m² Wohnfläche

5 Zimmer mit Wohnküche

2 Loggien (9 bzw 14m²)

6. Liftstock

Kellerabteil vorhanden

Garagenstellplatz inkludiert

Pool mit Saunabereich, Fahrradraum, Waschraum

Ausrichtung: Nord - Süd

Heizung: Fußbodenheizung (elektrisch)

Öffentliche Verkehrsanbindung: Straßenbahnlinien 5,12, 37, 38, 40, 41, 42; Buslinie 40A, U4 Friedensbrücke und U6 Währinger Straße - Volksoper

Nähe: Nussdorfer Straße, Liechtensteinpark, Währinger Gürtel, Alserbachstraße, Währinger Straße, Spitalgasse, Widerhofergasse

Befristung: 5 Jahre

Verfügbarkeit: ab sofort

**Kostenaufstellung:**

Bruttomonatsmiete inkl BK: 2.298 Euro inkl USt

Kaution: 6.900 Euro

Alle Angaben haben wir von der Eigentümerin erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

**Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 126 m² |
| Nutzfläche: | ca. 149 m² |
| Gesamtfläche: | ca. 149 m² |
| Loggiafläche: | ca. 23 m² |
| Etage: | 6. Etage / Dachgeschoss |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WCs: | 1 |
| Abstellräume: | 1 |
| Keller: | 1 |
| Loggien: | 2 |
| Garagen: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| Schlüsselfertig: | Ja |
| Beziehbar: | sofort |
| Mietdauer: | 5 Jahre |
| Kündigungsverzicht: | 1 Jahr, 3 Monate |
| Mobiliar: | Küche, Bad |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Lagebewertung: | sehr gut |
| Lärmpegel: | absolute Ruhelage |
| Erschließung: | vollerschlossen |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | vollrenoviert |
| Ausrichtung: | Nordsüden |

Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gültig bis: | 30.03.2033 |
| HWB: | C 58,6 kWh/m²a |
| fGEE: | C 1,27 |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller |
| Boden: | Fliesen, Steinboden |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Elektro |
| Ausblick: | Stadtblick, Grünblick |
| Balkon: | Nordbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse |
| Fenster: | Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung |

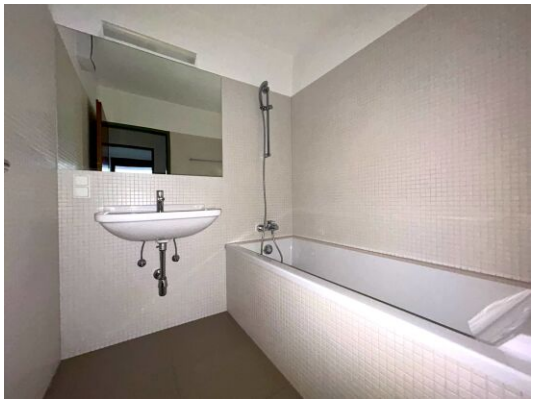
| | |
|---|---|
| Fernsehen: | Kabel / Satelliten-TV |
| WCs: | Toilette |
| Bad: | Badewanne, Dusche |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Stellplatzart: | Garage |
| Extras: | Sauna, Swimmingpool, Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum |

# Preisinformationen

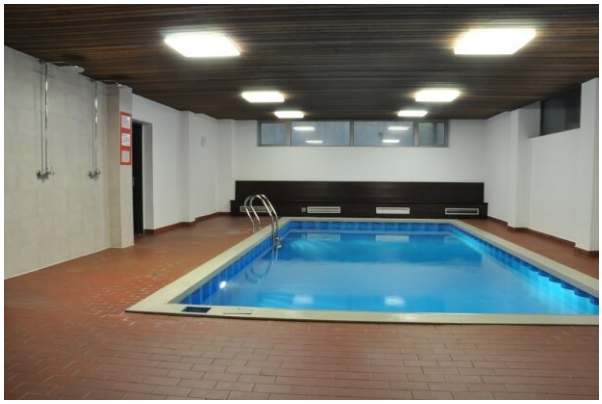
| | |
|---|---|
| Gesamtmiete: | 2.298,00 € |
| Miete: | 1.564,50 € |
| Betriebskosten: | 444,28 € |
| Garage: | 73,62 € |
| Umsatzsteuer: | 215,60 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 2.298,00 € |

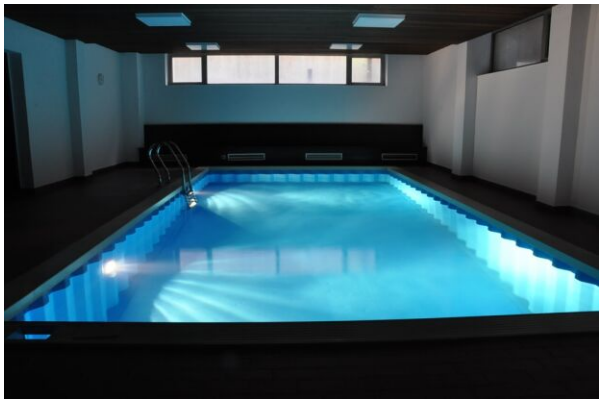
| | |
|---|---|
| Kaution: | 6.900 Euro |
| Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision. |

# Weitere Fotos



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX





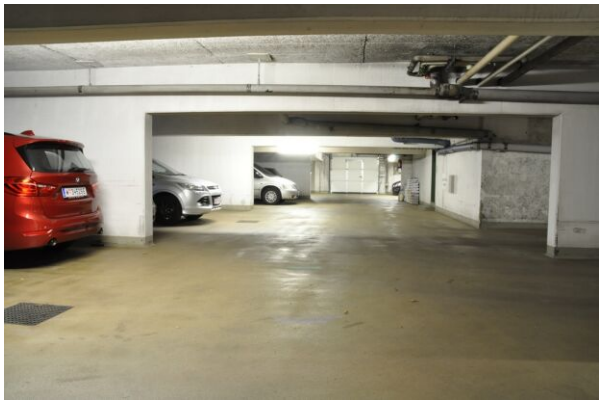
RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

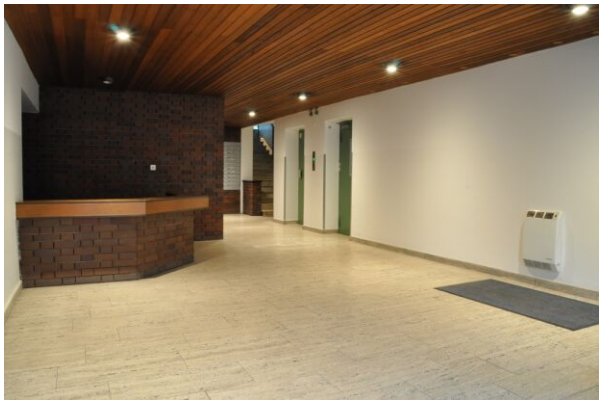
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

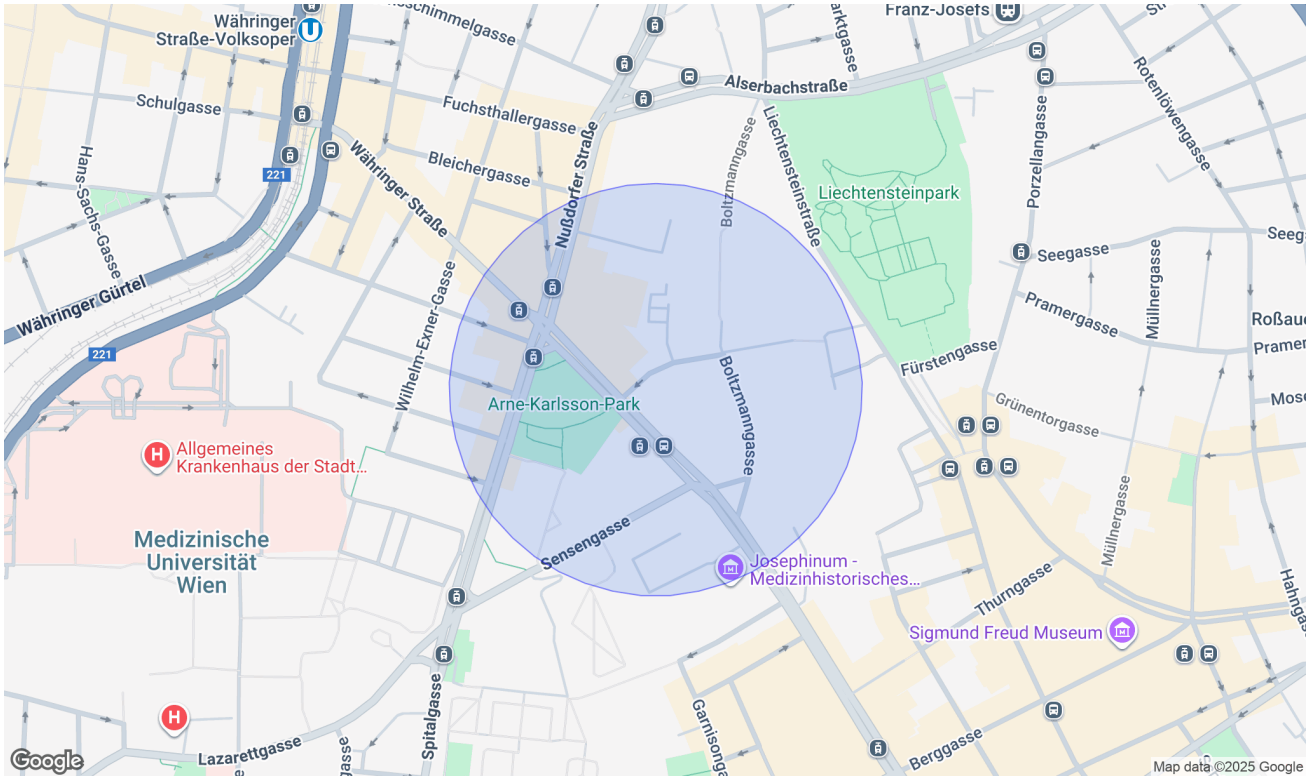




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# Lage

1090 Wien




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 500 m |
| Krankenhaus | 1.000 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 500 m |
| Einkaufszentrum | 2.000 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 500 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 2.000 m |

### Kinder & Schulen

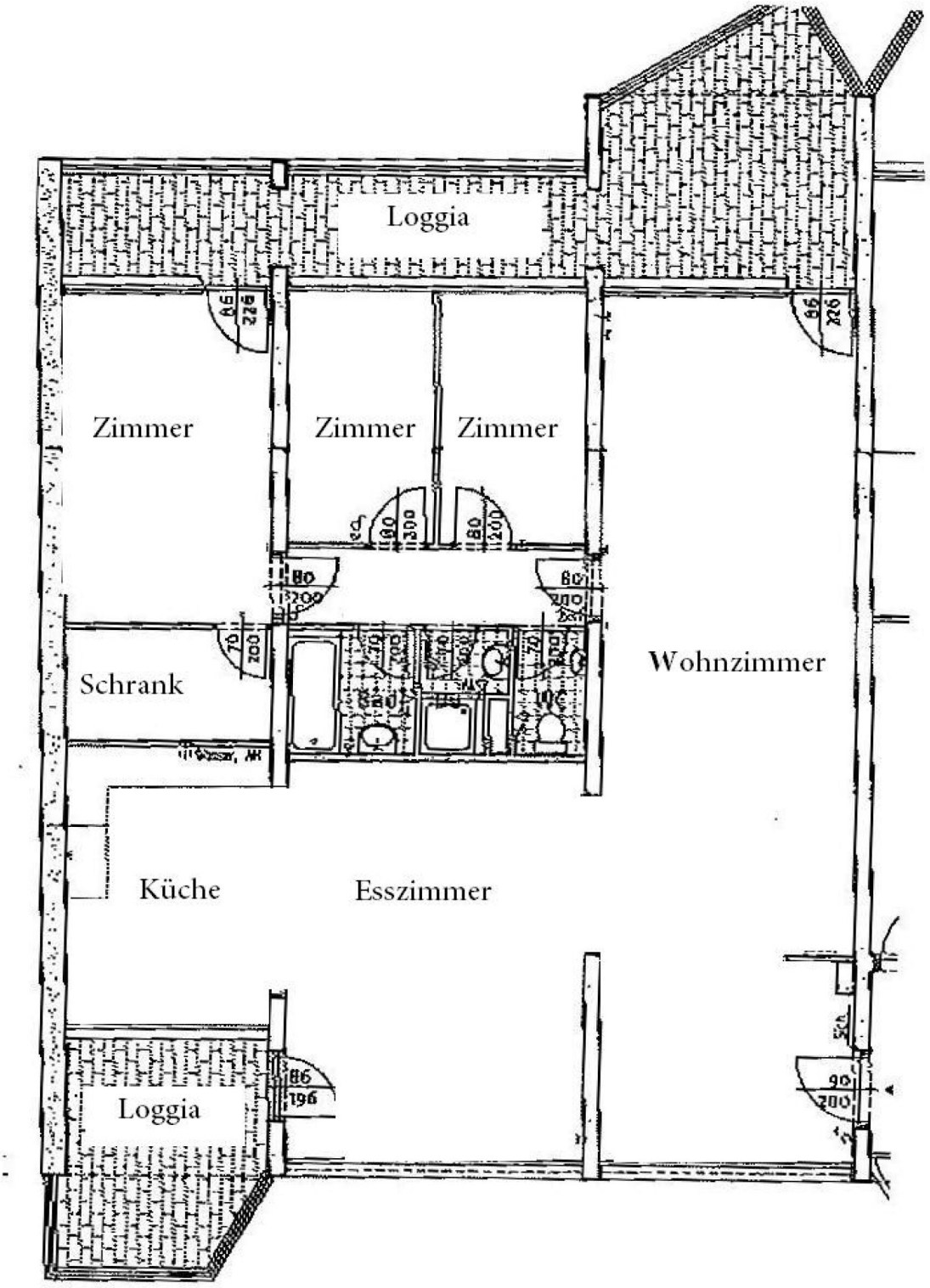
| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 500 m |
| Höhere Schule | 500 m |

### Sonstige

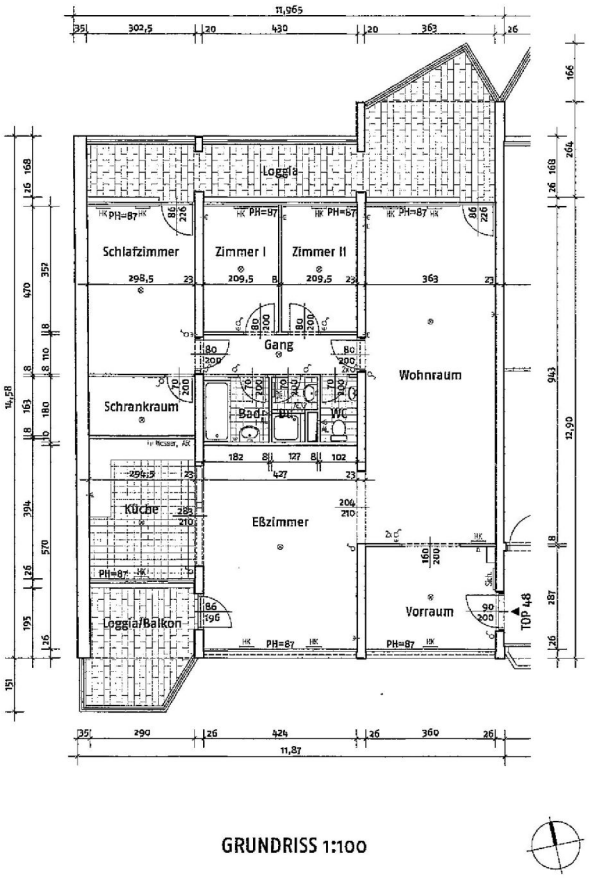
| | |
|---|---|
| Geldautomat | 500 m |
| Bank | 500 m |
| Post | 500 m |
| Polizei | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne


Loggia
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Schrank
Wohnzimmer
Küche
Esszimmer
Loggia

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX




GRUNDRISS 1:100

STADTPLANAUSSCHNITT

## FLÄCHENAUFSTELLUNG

| RAUMBEZEICHNUNG | FLÄCHE | RAUMHÖHE | BODENBELAG BESTAND | BODENBELAG NEU |
|---|---|---|---|---|
| Vorraum | 10,30 m² | 2,50 m | Teppich | Ker. Platten |
| Wohnraum | 34,28 m² | 2,50 m | Teppich | Ker. Platten |
| Eßzimmer | 24,42 m² | 2,50 m | Teppich | Ker. Platten |
| Küche | 11,59 m² | 2,50 m | Fliesen | Ker. Platten |
| Gang | 4,86 m² | 2,50 m | Teppich | Ker. Platten |
| WC | 1,84 m² | 2,50 m | Fliesen | Fliesen |
| Dusche | 1,97 m² | 2,50 m | Fliesen | Fliesen |
| Bad | 3,28 m² | 2,50 m | Fliesen | Fliesen |
| Zimmer I | 7,37 m² | 2,50 m | Teppich | Ker. Platten |
| Zimmer II | 7,37 m² | 2,50 m | Teppich | Ker. Platten |
| Schlafzimmer | 14,07 m² | 2,50 m | Teppich | Ker. Platten |
| Schrankraum | 4,83 m² | 2,50 m | Teppich | Ker. Platten |
| SUMME | 126,18 m² | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Loggia/Balkon | 9,14 m² | 2,44 m | Ker. Platten |
| Loggia | 14,07 m² | 2,46 m | Ker. Platten |
| SUMME | 23,21 m² | | |

ARCHITEKT DI FRIEDRICH PLUHARZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1140 WIEN, BECKMANNG. 8/12, TEL. 492 68 50, FAX: DW 21
1150 WIEN, STAGLG. 109, TEL. 897 36 44, FAX: 897 36 88
e-mail: he@sll.at

| | |
|---|---|
| PROJEKT | WOHNUNG SUITNER<br>1090 WIEN, WIDERHOFERPLATZ 4, 6. STOCK, TOP 48 |
| PLANINHALT | BESTANDSPLAN, STADTPLANAUSSCHNITT, FLÄCHENAUFSTELLUNG<br>GRUNDRISS |

| DATUM | GEZ. | MASZSTAB | PLANNR. | PROJ.NR. |
|---|---|---|---|---|
| 12-05-2011 | ZB | 1:100 | B/01 | 11/P01 |

RIWOG

# Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

**Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:**

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ihr Mutter–Tochter–Power–Team

| | |
|---|---|
| **Alexandra Wallner** | +43 676 88 400 1886 |
| **Nina Wallner, MSc.** | +43 676 88 400 1917 |
| **E-Mail** | info@awfs.at |



Alexandra Wallner
Financial Service

Gewerbliche Vermögensberatung und Vermittlung von Lebens- und Unfallversicherungen in der Form des Versicherungsagent, GISA Zahl: 30459618
Versicherungsvermittlung in der Form Versicherungsagent gemäß § 137f Abs. 2 GewO, GISA Zahl: 13722784
Ungebundene Kreditvermittlung im Sinne von § 136e Abs. 2 GewO