

1090 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56428

# Top Lage im Neunten | 2 Loggien | Stellplatz | Pool und Sauna | zwischen Währinger Straße und Liechtensteinstraße | 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 23m<sup>2</sup>) \*\*\* 5-Zimmer mit Wohnküche \*\*\* 6.Liftstock \*\*\* 2 Badezimmer - am Widerhoferplatz - 5 Jahre Befristung**

## Hardfacts:

ca 126m<sup>2</sup> Wohnfläche

5 Zimmer mit Wohnküche

2 Loggien (9 bzw 14m<sup>2</sup>)

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](http://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 m <sup>2</sup>  | Nutzungsart:        | Wohnen                                                                                                         |
| Nutzfläche:   | ca. 149 m <sup>2</sup>  | Schlüsselfertig:    | Ja                                                                                                             |
| Gesamtfläche: | ca. 149 m <sup>2</sup>  | Beziehbar:          | sofort                                                                                                         |
| Loggiafläche: | ca. 23 m <sup>2</sup>   | Mietdauer:          | 5 Jahre                                                                                                        |
|               |                         | Kündigungsverzicht: | 1 Jahr, 3 Monate                                                                                               |
| Etage:        | 6. Etage / Dachgeschoss | Mobiliar:           | Küche, Bad                                                                                                     |
| Zimmer:       | 5                       | Heizung:            | Fußbodenheizung                                                                                                |
| Bäder:        | 2                       |                     |                                                                                                                |
| WCs:          | 1                       | Lagebewertung:      | sehr gut                                                                                                       |
| Abstellräume: | 1                       | Lärmpegel:          | absolute Ruhelage                                                                                              |
| Keller:       | 1                       | Erschließung:       | vollerschlossen                                                                                                |
| Loggien:      | 2                       | Bauart:             | Neubau                                                                                                         |
| Garagen:      | 1                       | Zustand:            | vollrenoviert                                                                                                  |
|               |                         | Ausrichtung:        | Nordsüden                                                                                                      |
|               |                         | Energieausweis      |                                                                                                                |
|               |                         | Gültig bis:         | 30.03.2033                                                                                                     |
|               |                         | HWB:                |  58,6 kWh/m <sup>2</sup> a |
|               |                         | fGEE:               |  1,27                     |

## Ausstattung

|              |                                                       |                |                                                                            |
|--------------|-------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Ausbaustufe: | Schlüsselfertig mit Keller                            | Fernsehen:     | Kabel / Satelliten-TV                                                      |
| Boden:       | Fliesen, Steinboden                                   | WCs:           | Toilette                                                                   |
| Fahrstuhl:   | Personenaufzug                                        | Bad:           | Badewanne, Dusche                                                          |
| Befeuerung:  | Elektro                                               | Küche:         | Wohnküche / offene Küche                                                   |
| Ausblick:    | Stadtblick, Grünblick                                 | Stellplatzart: | Garage                                                                     |
| Balkon:      | Nordbalkon / -terrasse,<br>Südbalkon / -terrasse      | Extras:        | Sauna, Swimmingpool,<br>Wasch- / Trockenraum, U-<br>Bahn-Nähe, Fahrradraum |
| Fenster:     | Öffenbare Fenster,<br>Doppel- /<br>Mehrfachverglasung |                |                                                                            |

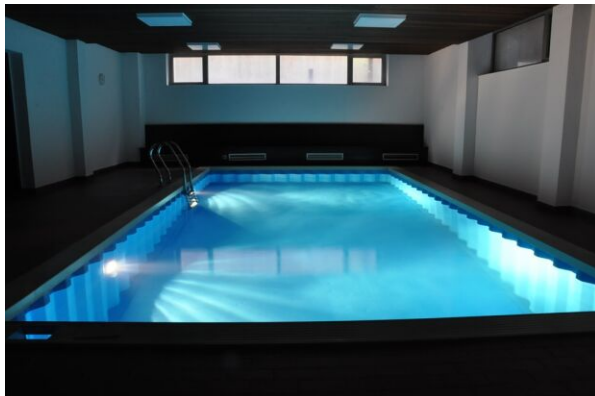
## Preisinformationen

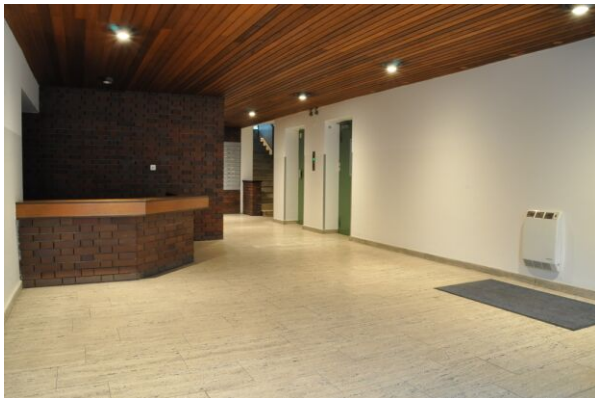
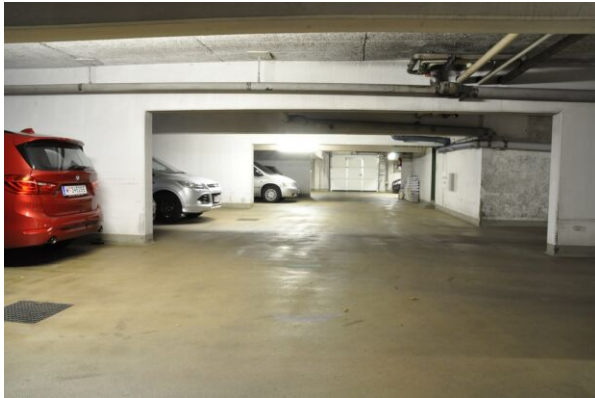
|                             |            |            |                                                                  |
|-----------------------------|------------|------------|------------------------------------------------------------------|
| Gesamtmiete:                | 2.298,00 € | Kaution:   | 6.900 Euro                                                       |
| Miete:                      | 1.564,50 € | Provision: | Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision. |
| Betriebskosten:             | 444,28 €   |            |                                                                  |
| Garage:                     | 73,62 €    |            |                                                                  |
| Umsatzsteuer:               | 215,60 €   |            |                                                                  |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 2.298,00 € |            |                                                                  |

## Weitere Fotos





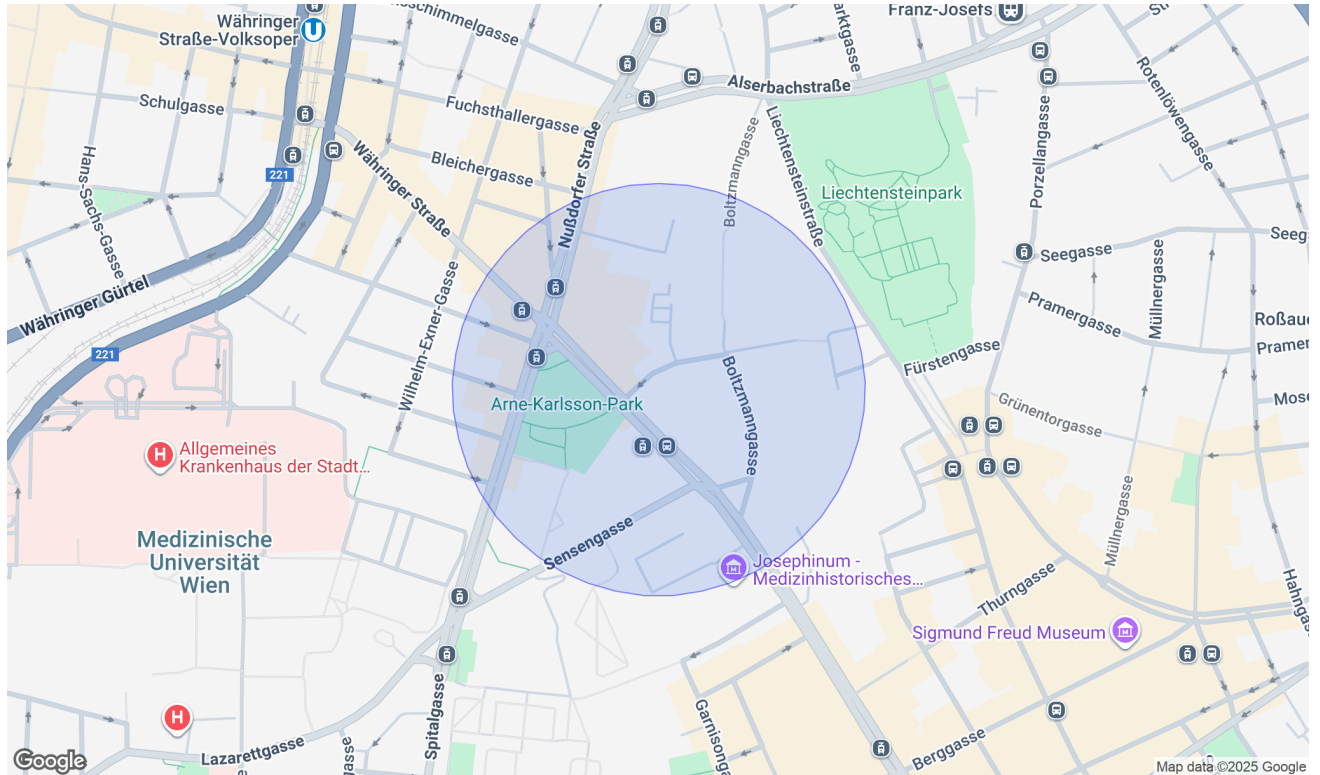






## Lage

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

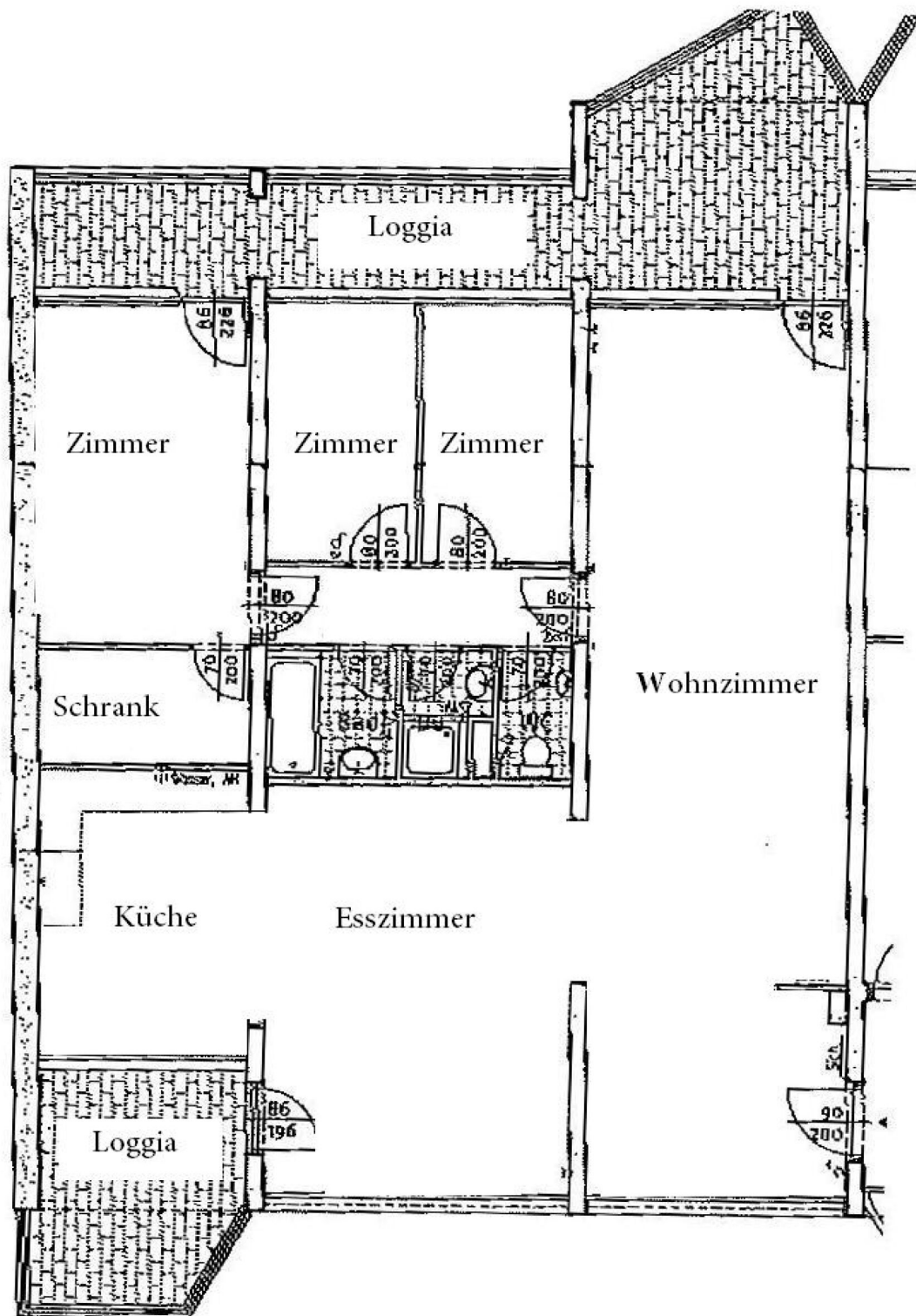
|               |       |
|---------------|-------|
| Schule        | 500 m |
| Kindergarten  | 500 m |
| Universität   | 500 m |
| Höhere Schule | 500 m |

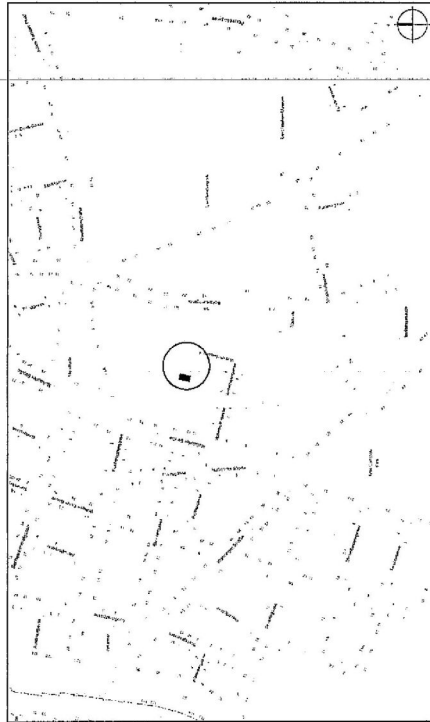
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



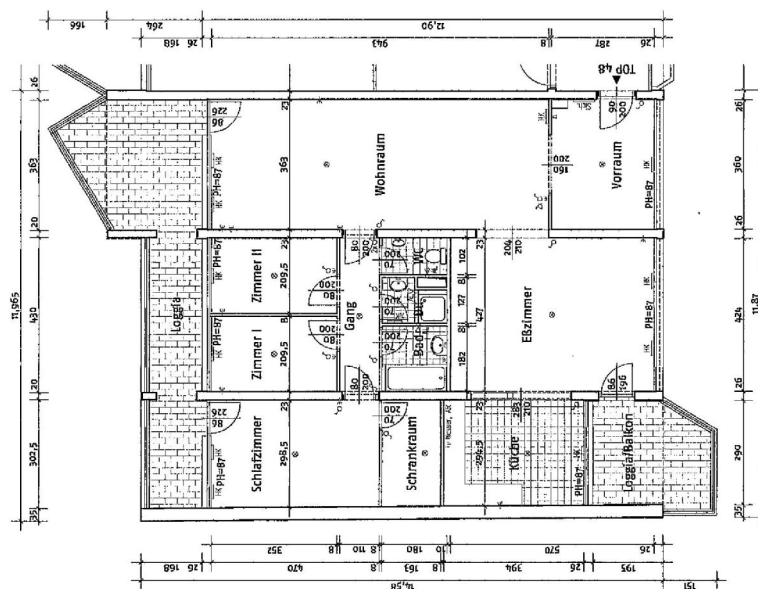


STADTPLANAUSSCHNITT

## FLÄCHENAUFSTELLUNG

| RAUMBEZEICHNUNG | FLÄCHE           | RAUMHÖHE | BODENBELAG<br>BESTAND | BODENBELAG<br>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      |
| <b>SUMME</b>    | <b>126,18 m²</b> |          |                       |                   |
| Loggia/Balkon   | 9,14 m²          | 2,44 m   | Ker. Platten          |                   |
| Loggia          | 14,07 m²         | 2,46 m   | Ker. Platten          |                   |
| <b>SUMME</b>    | <b>23,21 m²</b>  |          |                       |                   |

|                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                       |    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|----|-----------|
| <b>ARCHITEKT DI FRIEDRICH PLURHAUSE</b><br>STAATLICH BERUFETER UND BEZUGTER ZULASSENDER<br>1100 WIEN, BECKENBERG STR. 2, TEL. 495 88 50, FAX 494 88 11<br>1150 WIEN, STADTBAUSTRASSE 49A, FAX 494 30 88<br>e-mail: hofg@plurh.at | PROJEKT    | WOHNUNG SUMMER                                        |    |           |
|                                                                                                                                                                                                                                  | PLANNUMMER | 1090 WIEN, WIDENFELDERPLATZ 4, 6. STUOCK, TYP 48      |    |           |
|                                                                                                                                                                                                                                  | GRUNDRISS  | BESTANDSPLAN, STADTPLANAUSSCHNITT, FLÄCHENAUFSTELLUNG |    |           |
| DATUM                                                                                                                                                                                                                            | 12-09-2001 | GEZ.                                                  | ZF | PROJ. NR. |
|                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                       |    | 1100      |
|                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                       |    | PLAN NR.  |
|                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                       |    | 1100      |



GRUNDRISS 1:100

# 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