

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, Südbalkon / -terrasse	Extras:	Sauna, Swimmingpool, Wasch- / Trockenraum, U- Bahn-Nähe, Fahrradraum
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung		

## Preisinformationen

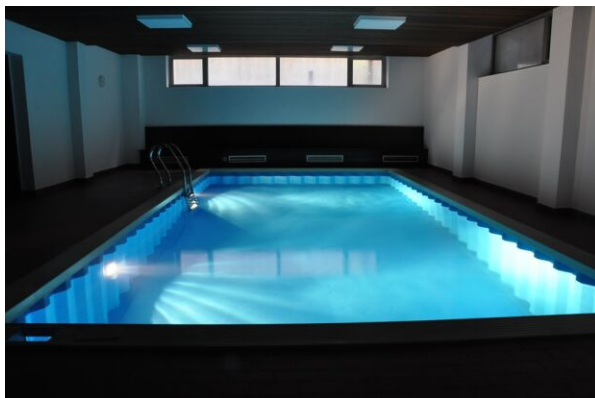
Gesamtmiete:	2.298,00 €	Kaution:	6.900 Euro
Miete:	1.564,50 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Betriebskosten:	444,28 €		
Garage:	73,62 €		
Umsatzsteuer:	215,60 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	2.298,00 €		

## Weitere Fotos

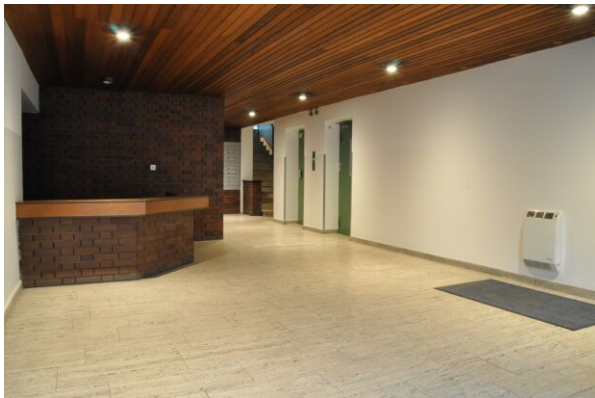
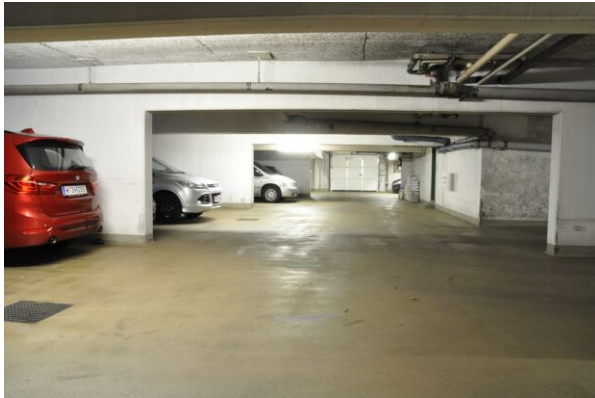








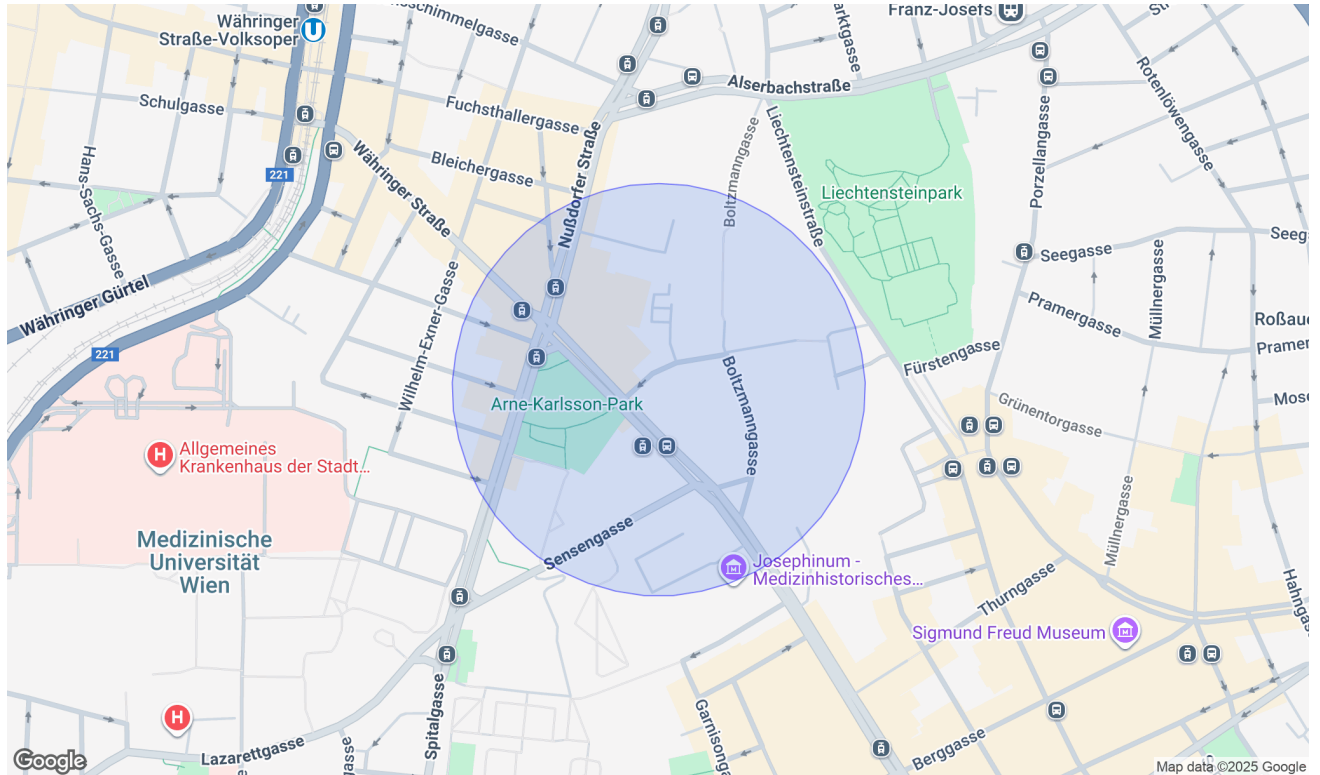






## Lage

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

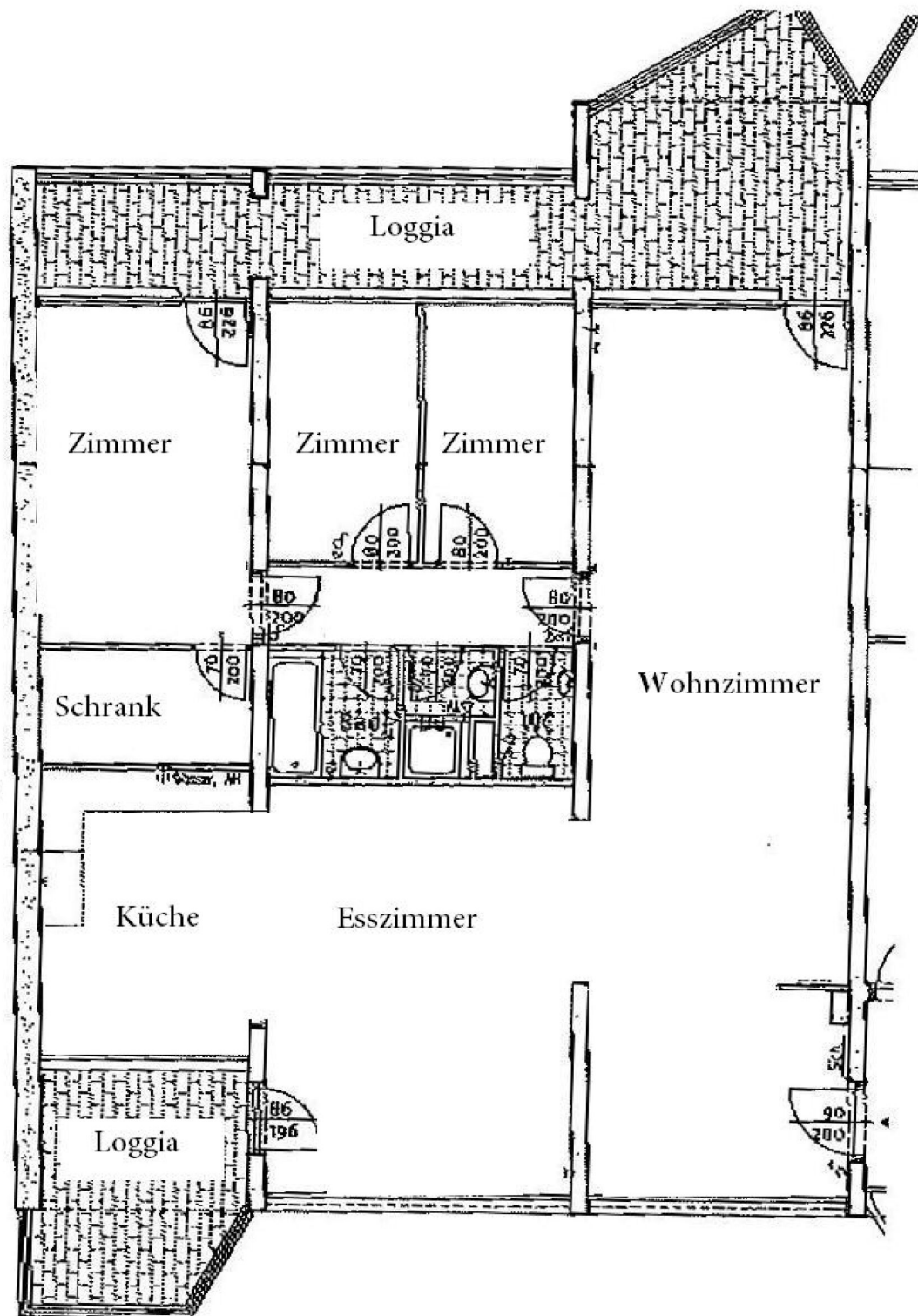
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

### Sonstige

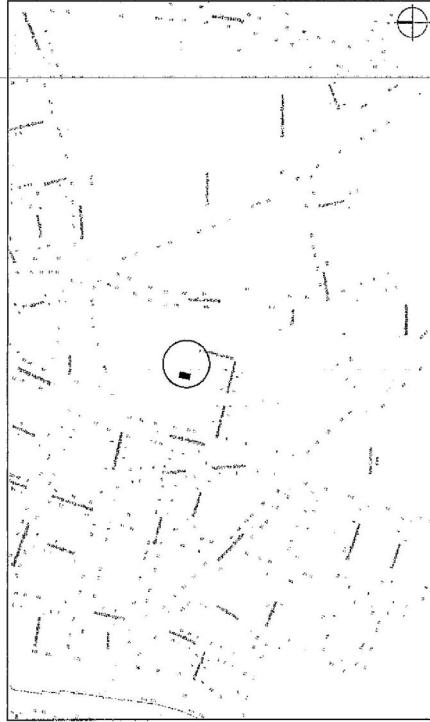
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





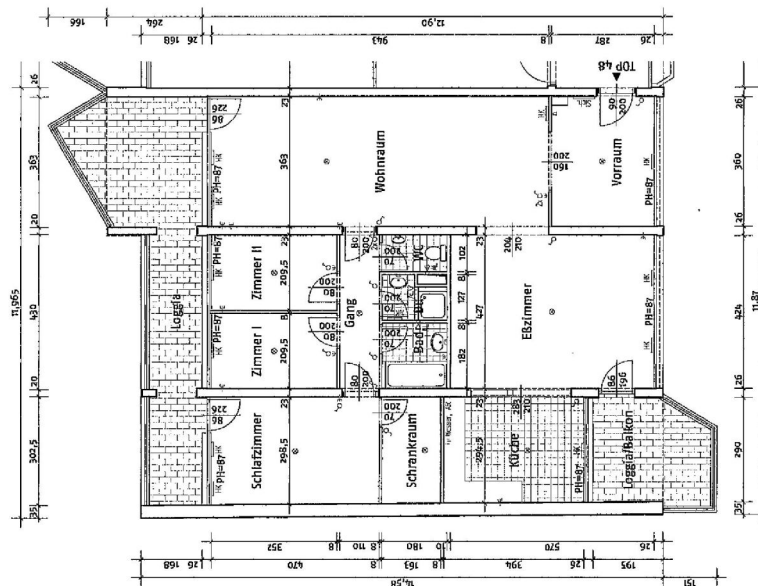


STADTPLANAUSSCHNITT

## FLÄCHENAUFSTELLUNG

RAUMBEZEICHNUNG	FLÄCHE	RAUMHÖHE	BODENBELAG 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
<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 PUNZIG</b> STAATLICH BERUFETER UND BEZUGTER ZULASSENDER 1100 WIEN, BECKENBERG STR. 2, TEL. 495 88 50, FAX 494 88 11 1150 WIEN, STADTGASSE 14, TEL. 495 88 50 e-mail: hp@puzig.at	PROJEKT	WOHNUNG SUMMER		
	PLANINHAALT	1090 WIEN, WIDENFÖRSTERPLATZ 4, 6. STUOCK, TYP 48		
	GRUNDRISS	BESTANDSPLAN, STADTPLANAUSSCHNITT, FLÄCHENAUFSTELLUNG		
DATUM	12-09-2001	GEZ.	ZF	
		MASSTAB	1:100	PLANNR.
				Mon
				11/01



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