

**SERVITENVIERTEL - Wunderschöne  
Dachgeschoss-Wohnung mit eigener Terrasse +  
Garagenstellplatz**



**Objektnummer: 83020**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Widerhofergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 164,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Gesamtmiete	2.494,64 €
Kaltmiete (netto)	2.064,00 €
Kaltmiete	2.267,85 €
Betriebskosten:	203,85 €
USt.:	226,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



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

EHL Wohnen GmbH



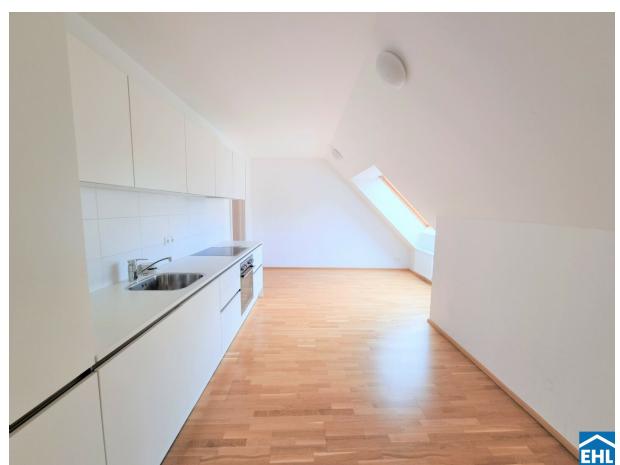
EHL



EHL

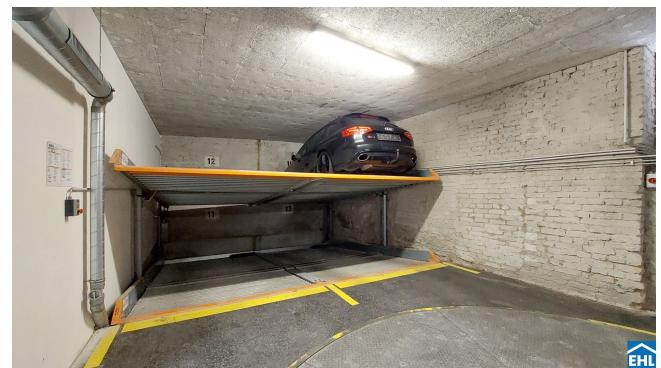
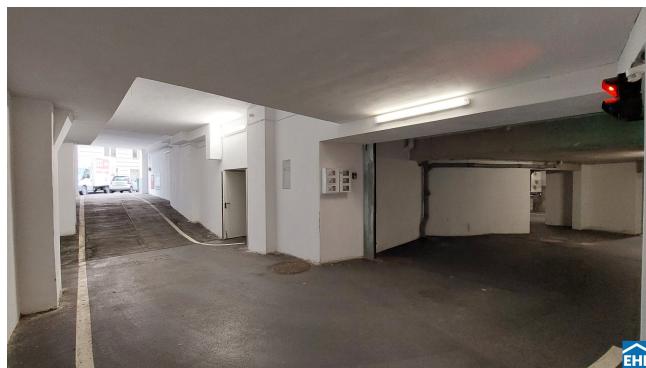
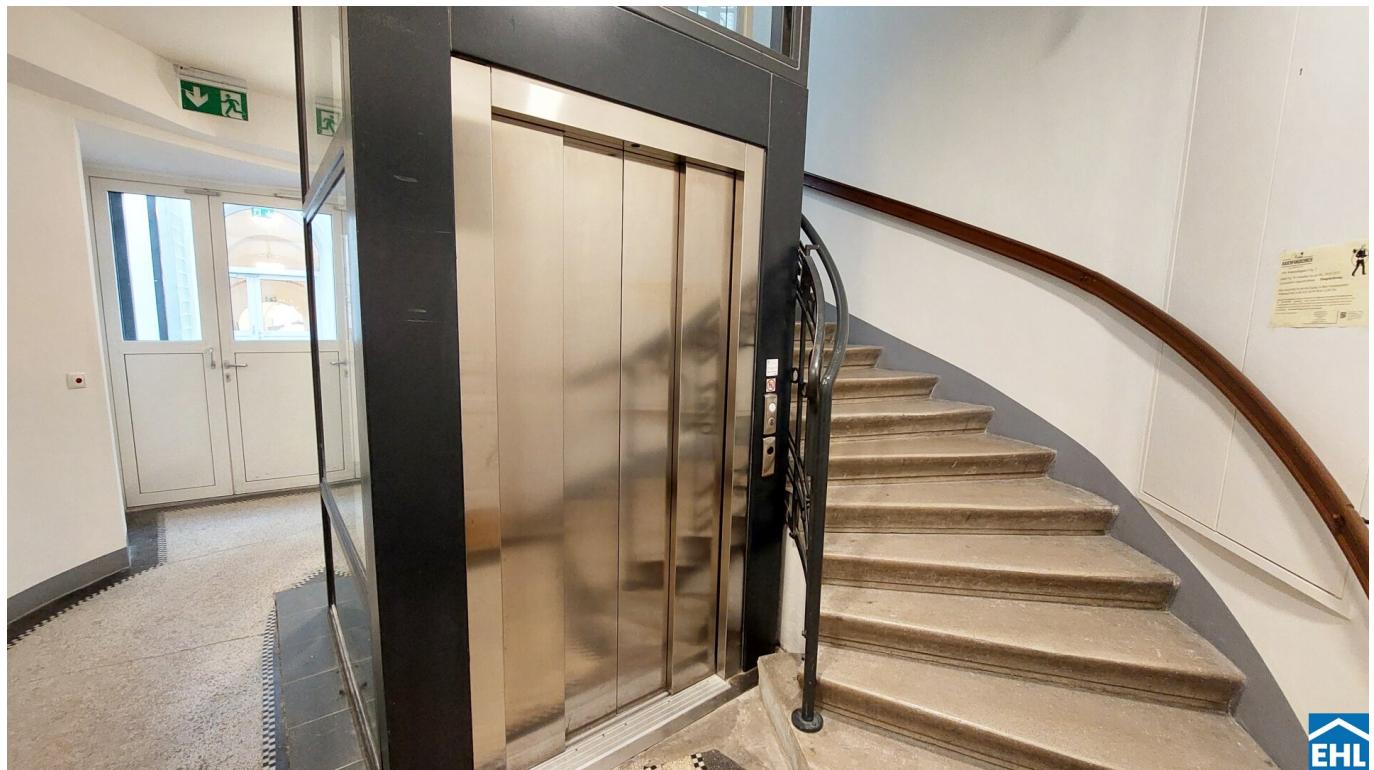


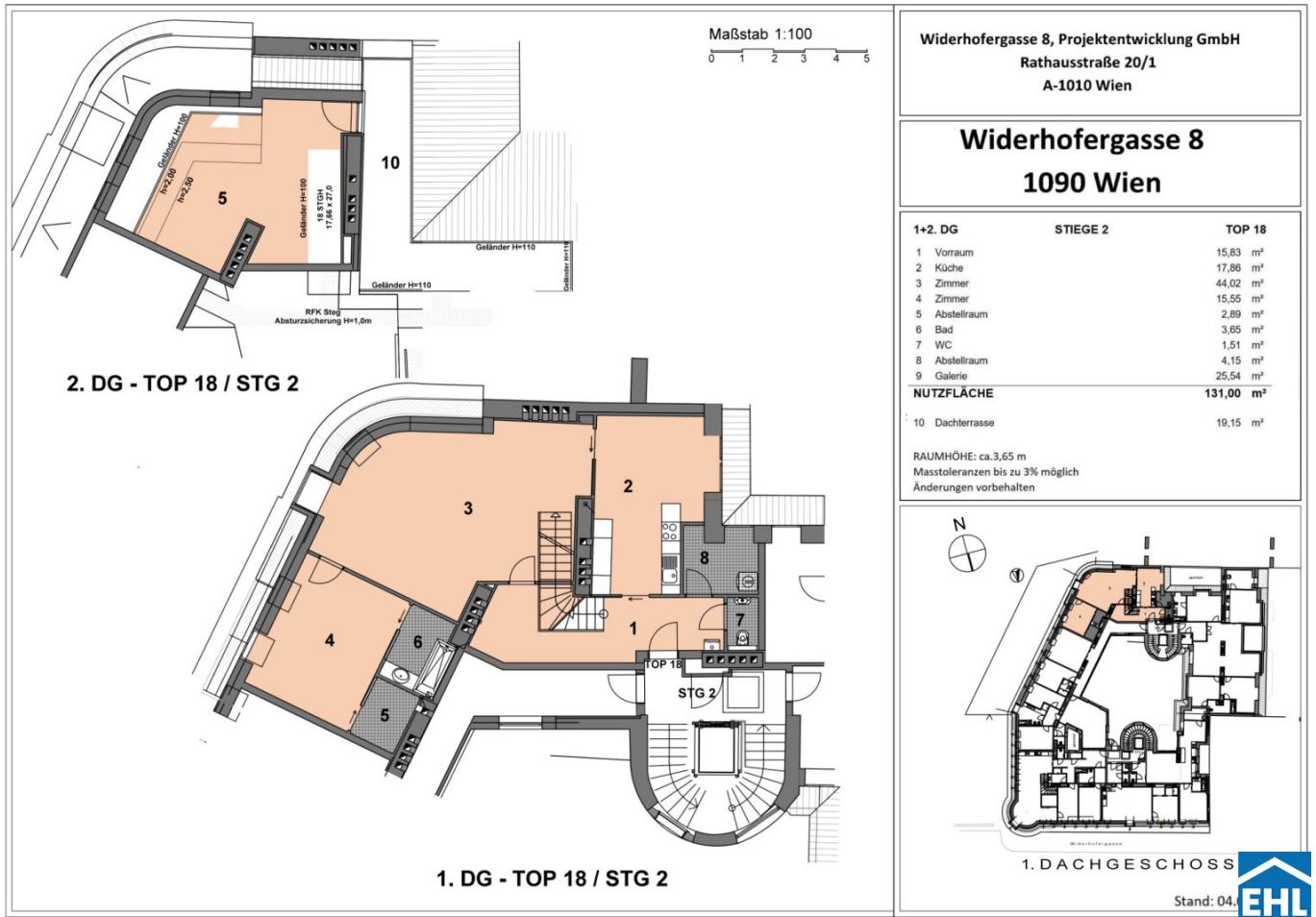
EHL











# Objektbeschreibung

## **SERVITENVIERTEL - Wunderschöne Dachgeschoß-Wohnung mit eigener Terrasse**

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 erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoß und verfügt über einen großzügigen Wohnraum, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, eine Galerie, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und zwei Abstellräume, einer davon mit Waschmaschinenanschluss. Eine große Terrasse lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.

Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage.

### **Ausstattung:**

- vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum/Schrankraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen
- Klimaanlage
- Aufzug
- jeder Wohnung ist ein Parkplatz (Duplexparker) zugeordnet (es fallen nur die Betriebskosten an)

### **Verkehrsanbindung:**

Ubahn: U6 „Währinger Straße“

Straßenbahnlinien: 5, 33, 40, 41, 42

Buslinien: 40A

Heizung und Warmwasser wird nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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