

**Optimal aufgeteilte 4 Zimmer Wohnung in exklusiver Lage
direkt im 9. Bezirk / Alsergrund**



Objektnummer: 5387/7187

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Wohnfläche:	144,00 m ²
Nutzfläche:	144,00 m ²
Gesamtfläche:	144,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.095,00 €
Kaltmiete (netto)	1.624,54 €
Kaltmiete	1.904,55 €
Betriebskosten:	280,01 €
USt.:	190,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn











Objektbeschreibung

Elegante 4-Zimmer-Altbauwohnung in begehrter Lage der Hebragasse – 1090 Wien

Objektbeschreibung:

Diese großzügige, ca. 144 m² große 4 Zimmer-DG Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gründerzeithaus in der exklusiven Hebragasse – einer der begehrtesten Wohnlagen des 9. Bezirks. Die Liegenschaft besticht durch klassisches Wiener Flair, elegante Raumhöhen und eine ruhige, dennoch zentrale Lage nahe dem Alten AKH, dem Palais Liechtenstein sowie der Währinger Straße.

Raumaufteilung:

Die Wohnung liegt im 1. Dachgeschoss (mit Lift) und beeindruckt durch einen durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume sowie hochwertige Ausstattungsdetails. Die vier großzügigen Zimmer sind ideal als Wohn-, Ess- und Schlafzimmer nutzbar – auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten lässt sich hier hervorragend realisieren.

Ein zentrales Entrée mit einer separaten Küche (Fronten werden ersetzt), ein schlichtes Badezimmer mit Badewanne und ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab.

Highlights:

- Hochwertiger Parket
- Einbauküche samt SIEMENS Geräte
- Repräsentatives Entrée
- Ausgezeichnete Infrastruktur & öffentliche Anbindung
- Lift vorhanden
- Fernblick über Wien
- Klimaanlage

Lage:

Die Hebragasse zählt zu den besten Adressen im Alsergrund – eine ruhige, charmante

Seitengasse mit direkter Nähe zur Innenstadt. Öffentliche Verkehrsmittel (U6, Straßenbahnlinien 5, 33, D) sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Die Universität Wien, das AKH und zahlreiche kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Fazit:

Diese exklusive Altbauwohnung vereint Wiener Wohnkultur mit modernem Komfort – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Stadtliebhaber, die das Besondere suchen.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Kosten:

- Kautions: 6.000,-- €

- Maklerhonorar: Keines

- Befristung: 4 Jahre mit Option auf Verlängerung bei Zustimmung des Eigentümers und pünktlicher Zahlung der Miete

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap