

Altbaujuwel auf zwei Ebenen mit Freiflächen in Toplage des 9. Bezirks



Objektnummer: 3090716

Eine Immobilie von MPImmo

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Widerhofergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,00 m²
Nutzfläche:	165,00 m²
Gesamtfläche:	165,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Gesamtmiete	2.789,00 €
Kaltmiete (netto)	2.227,59 €
Kaltmiete	2.535,45 €
Betriebskosten:	268,57 €
USt.:	253,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lara Mähr

Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.



Mitglied des
immobilienring.at

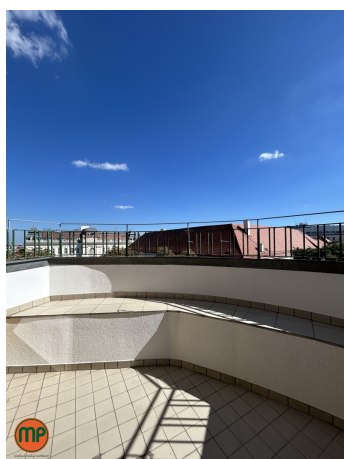
Arbeitergasse 33
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 22 39 45
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



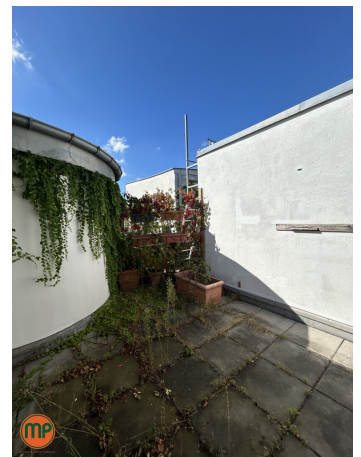
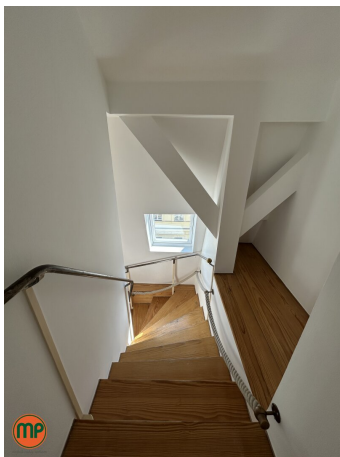
termin zur









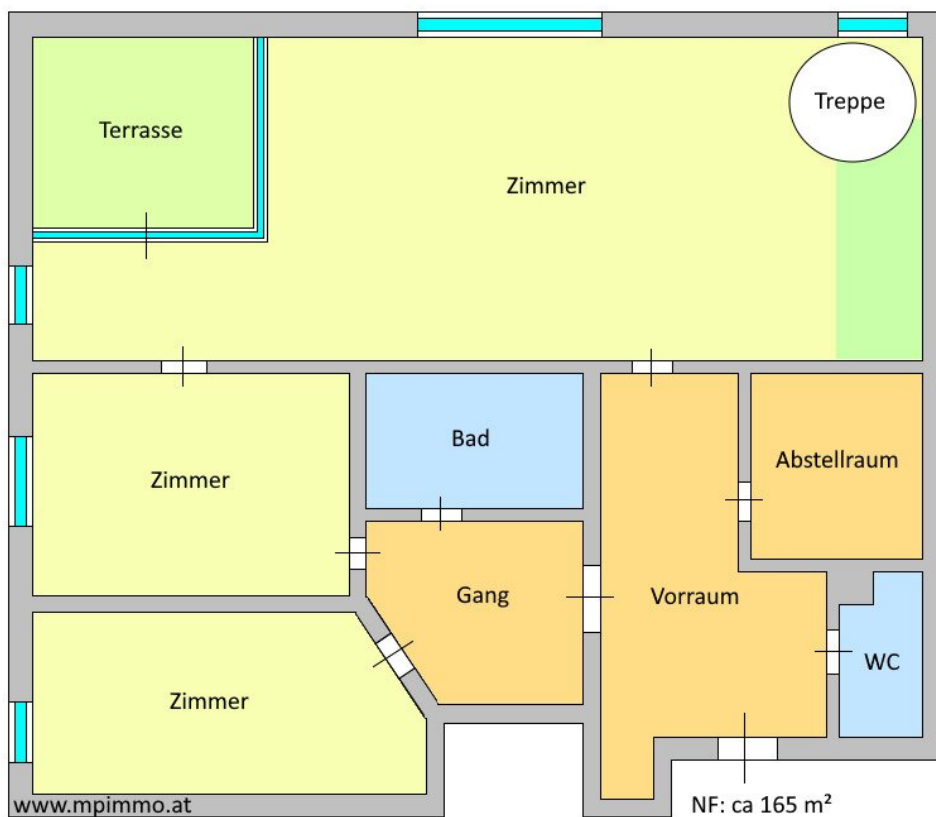




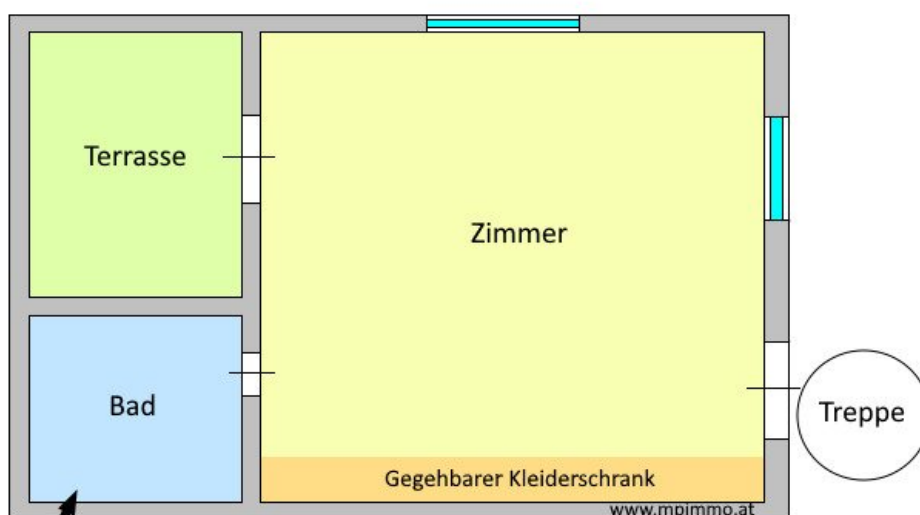




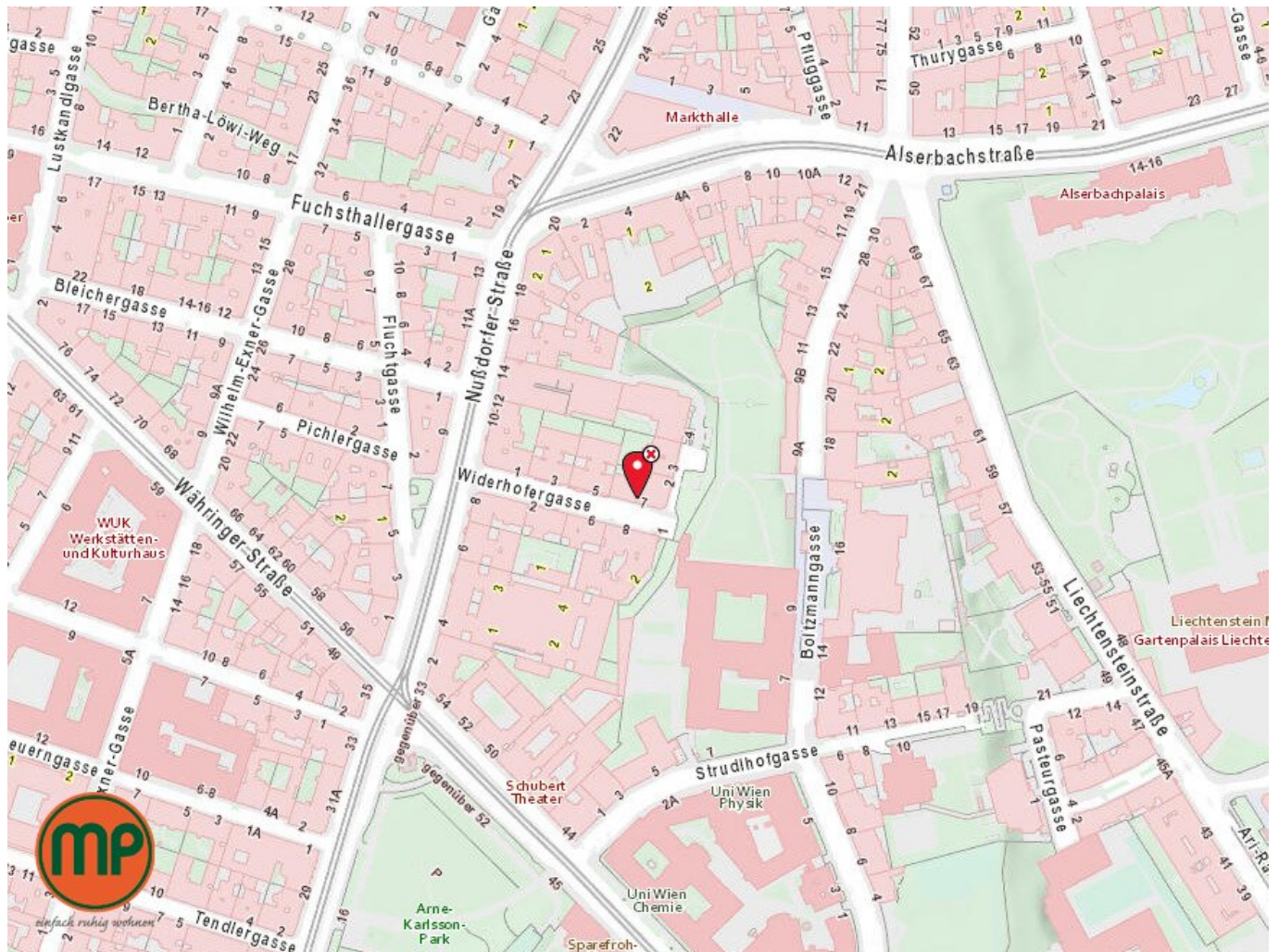
1. Ebene

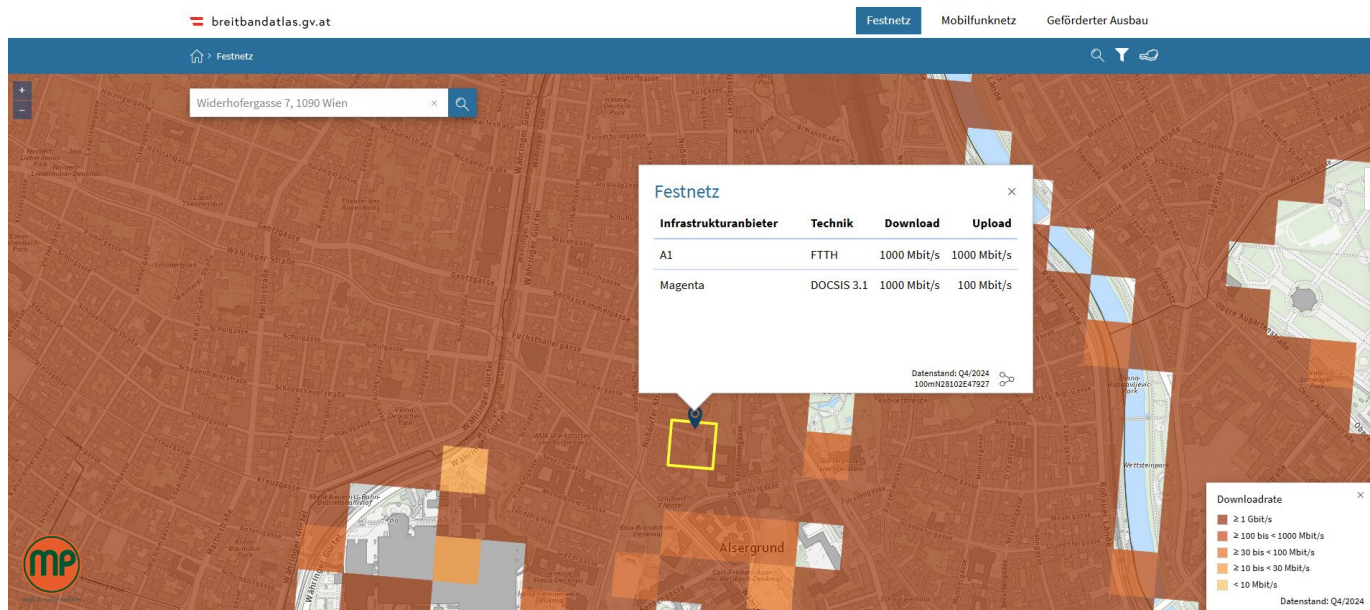


Grundriss ist nicht maßstabsgetreu

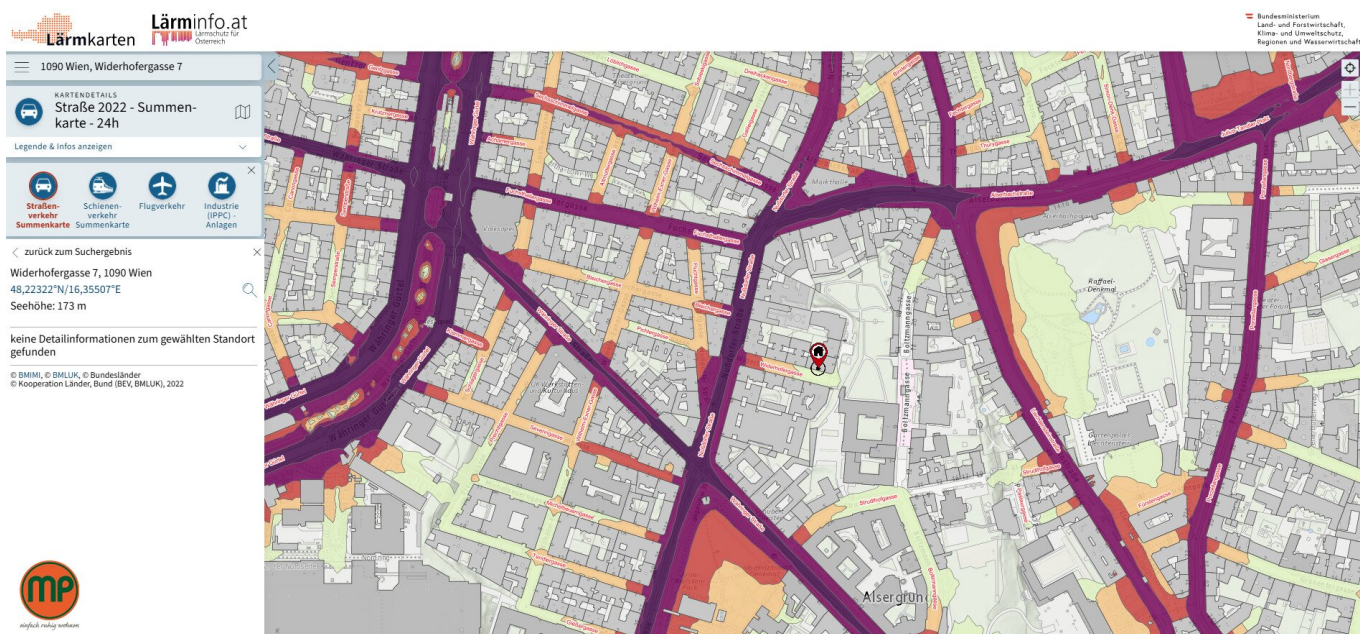


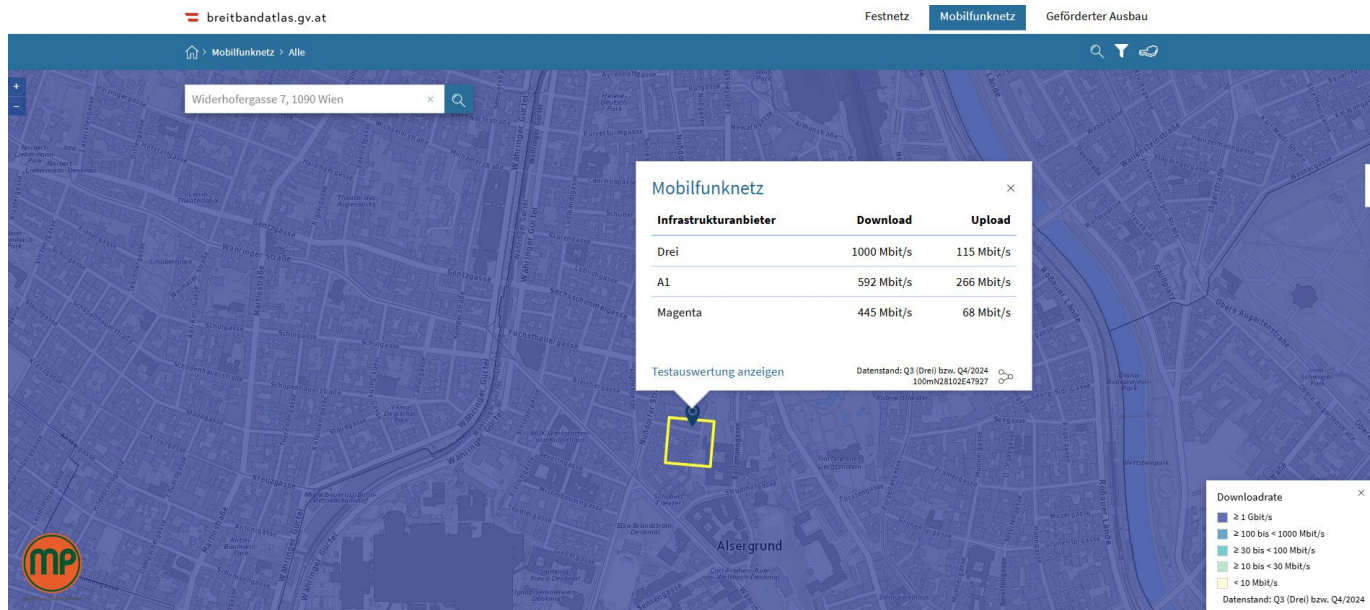
nicht ruhig sondern
Grundriss ist nicht maßstabsgetreu











Objektbeschreibung

LAGE:

Die Widerhofergasse ist inmitten eines der begehrtesten Wohnvierteln Wiens eingebettet. Die Adresse liegt in einer Seitengasse der Nußdorfer Straße. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich die Volksoper und der idyllische Liechtensteinpark.

INFRASTRUKTUR:

Die Straßenbahnstation Spitalgasse ist in unmittelbarer Nähe situiert. Von dort aus verkehren die Linien 5, 40 und 41. Zusätzlich stehen Ihnen die Linien 33,43 und 44 zur Verfügung. Diese sind ebenfalls fußläufig entfernt. Hiermit ist eine unkomplizierte Anbindung unter anderem ins Stadtzentrum gewährleistet.

Die U6- Station Währinger Straße- Volksoper befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe vom Objekt.

Diverse Buslinien (13A, 40A, 37A, N8, N38) ergänzen die öffentliche Verkehrsanbindung.

Das Quartier rund um die Widerhofergasse ist in Bezug auf die öffentliche Nahversorgung sowohl für den Alltag als auch für späte Rückkehr oder kurze Wege ins Zentrum äußerst attraktiv.

AUSSTATTUNG:

Im Dachgeschoss eines historischen Altbaus, bequem mit dem Lift erreichbar, erwartet Sie eine beeindruckende 4- Zimmer- Maisonette- Wohnung, die modernen Komfort mit zeitlosem Altbaucharme verbindet. Der geräumige Vorraum eröffnet den Zugang zum atemberaubenden Wohnzimmer, einem WC, einem praktischen Abstellraum und einem Gang, der zu weiteren Räumlichkeiten führt.

Das geräumige WC im Vorraum verfügt über ein Waschbecken.

Der großzügige Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Wenn Sie den Gang, der an den Vorraum grenzt, entlang gehen finden Sie zu Ihrer Rechten das moderne Badezimmer, welches mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet ist.

Weiters gelangen Sie in zwei Zimmer, die optimal als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer erstaunt mit seiner Größe. Die hohen Decken lassen einen

sofort zu Hause fühlen. Angrenzend gelangen Sie in die moderne Küche, die mit allen nötigen Geräten ausgestattet ist. Durch die praktische Schiebetüre wird die Küche zum Wohnzimmer abgegrenzt. Diese Türe ermöglicht Ihnen jedoch auch aus dem Wohnzimmer eine Wohnküche zu gestalten. Das Highlight ist jedoch mit Sicherheit die Terrasse, die ins Grüne und auf die Widerhofergasse gerichtet ist.

Die zweite Ebene ist bequem mit der Treppe erreichbar. Hier finden Sie ein weiteres Zimmer mit Ankleideraum und einem Bad En- Suite. Dieses Badezimmer ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet. Ein Fenster an der Decke des Bades sorgt für Helligkeit. Ebenfalls an das Zimmer angrenzend findet Sie Ihre zweite private Terrasse.

Die zweite Etage bietet sich ausgezeichnet als „Eltern- Etage“ an, da Sie durch die Türe zur Treppe, einem eigenen Badezimmer und der zusätzlichen Terrasse für Diskretion und Rückzugsmöglichkeiten sorgt.

Daten zum Energieausweis wurden bereits angefragt und werden nachgeliefert.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m



Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.