Exklusive 3-Zimmer Wohnung mit Balkon bei Wiener Staatsoper



Objektnummer: 24952

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elisabethstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1956
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	186,29 €
USt.:	21,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien



























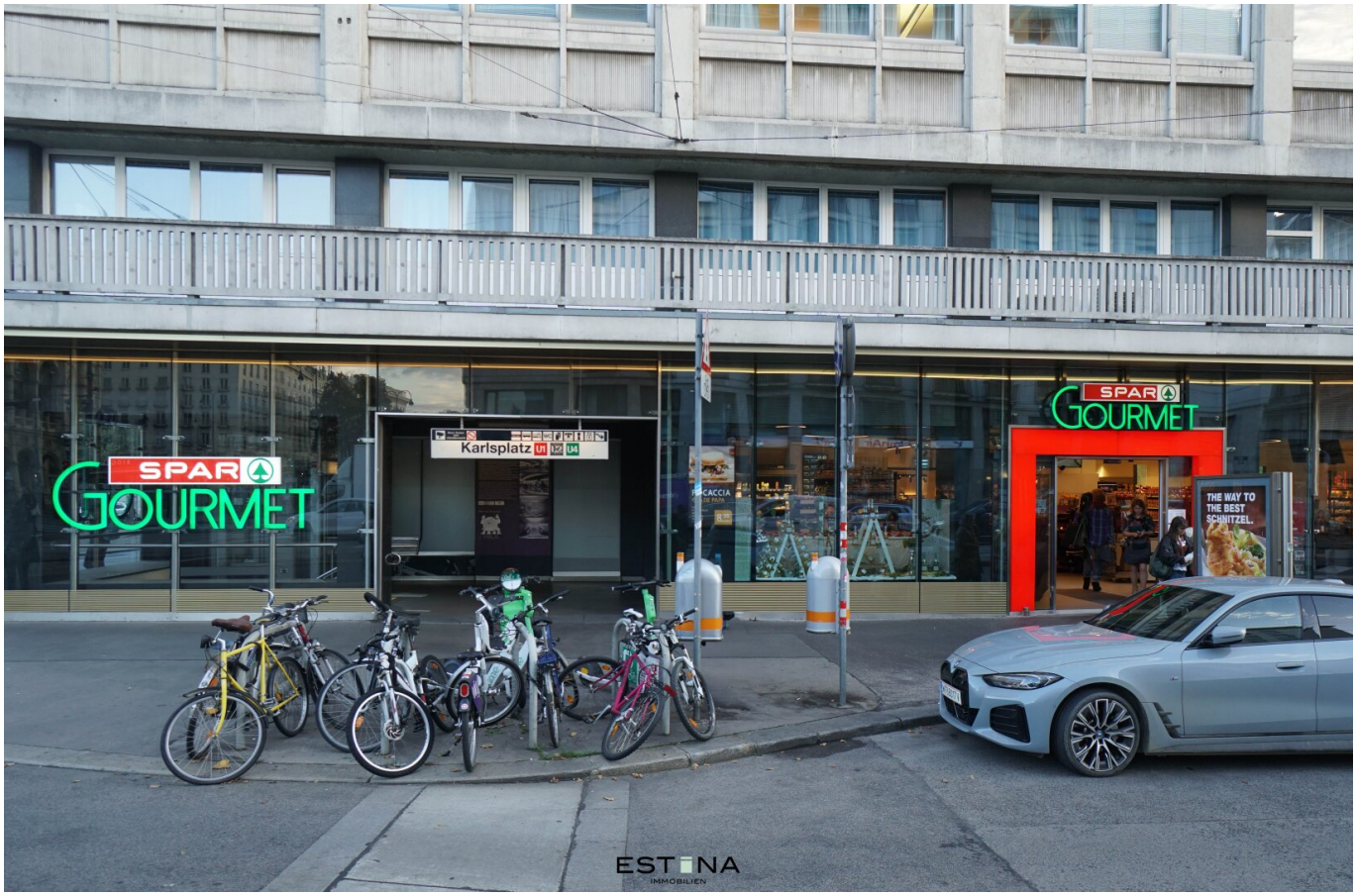




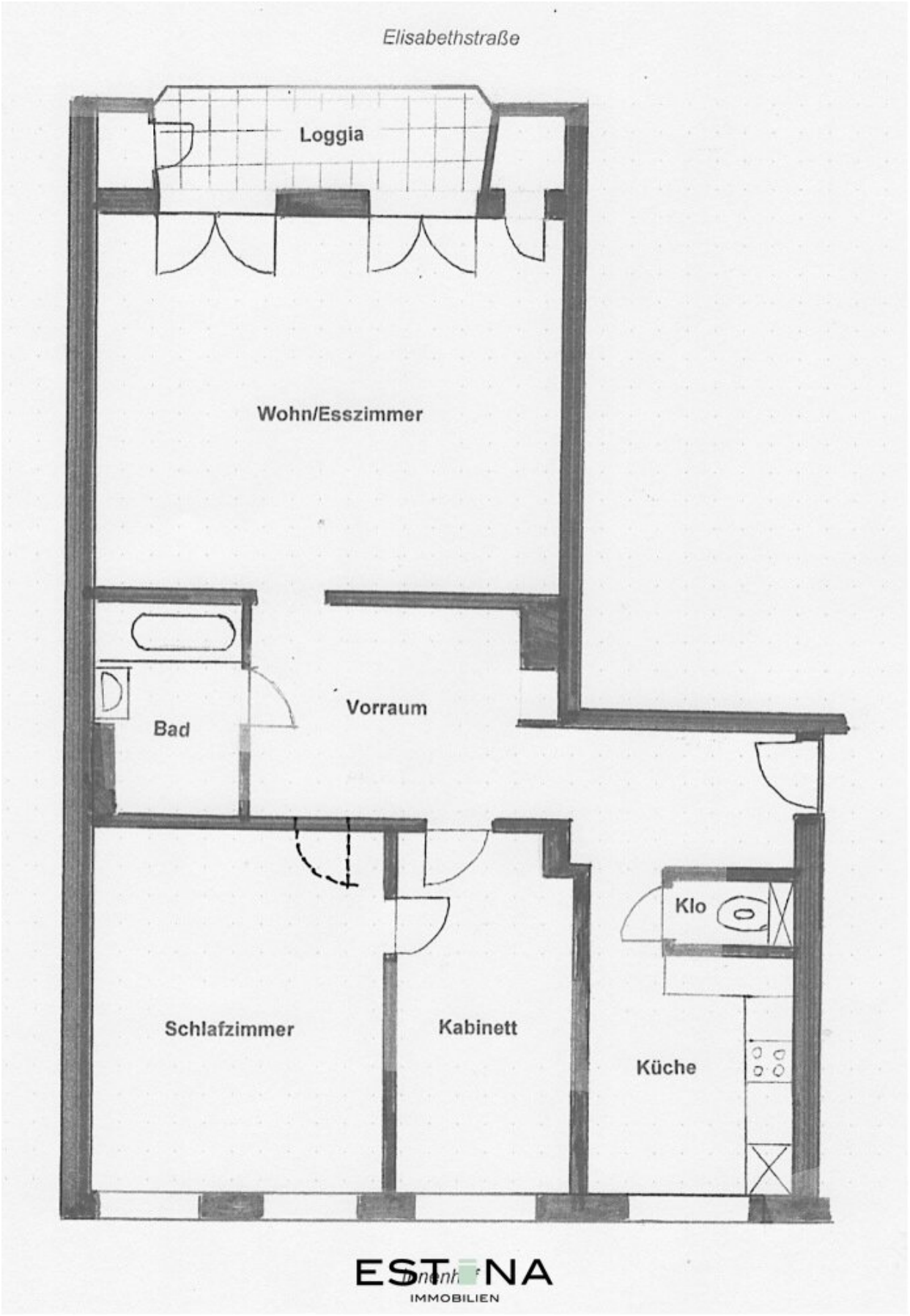

ELISABETHSTRASSE 4
ESTINA
IMMOBILIEN


ESTINA


ZUFAHRT PARKGARAGE OPERNRINGHOF
PG Opernringhof
OPERN
ESTINA


SPAR
GOURMET
Karlsplatz U1 U2 U4
SPAR
GOURMET
THE WAY TO THE BEST SCHNITZEL.
ESTINA
IMMOBILIEN


OPERNRINGHOF
ESTINA



ESTENA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Erleben Sie urbanen Luxus in dieser stilvollen 3-Zimmer Wohnung im prestigeträchtigen Opernringhof. Direkt gegenüber der Wiener Staatsoper gelegen, besticht diese Wohnung durch ihre exklusive Lage und beste Verkehrsanbindung. Der sonnige Balkon ist in diesem Haus eine absolute Rarität und bietet private Sonnenstunden mitten in der Stadt.

Raumaufteilung:

- **Master Schlafzimmer:** Dieses ruhige Refugium, das in den Innenhof blickt, bietet den perfekten Rückzugsort für erholsame Nächte. Ein direkter Zugang vom Vorzimmer kann schnell umgesetzt werden.

- **Kleineres Schlafzimmer:** Vielseitig nutzbar als stilvolles Home Office oder großzügiger Schrankraum – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

- **Badezimmer:** Mit einer Badewanne ausgestattet, bietet es den idealen Ort für entspannende Momente im Alltag.

- **Einladender Vorraum:** Der großzügige Eingangsbereich schafft eine harmonische Verbindung zwischen den Zimmern und heißt Sie sowie Ihre Gäste herzlich willkommen.

- **Heller Wohnraum:** Lichtdurchflutet und großzügig gestaltet, lässt sich der Raum nach Ihrem persönlichen Stil einrichten. Der Zugang zur sonnigen Loggia erweitert Ihren Wohnraum ins Freie.

- **Separate, voll ausgestattete Küche:** Die moderne Küche lässt keine Wünsche offen und inspiriert zu kulinarischen Köstlichkeiten.

- **Abstellraum innen:** Perfekt für alles, was man verstecken möchte

- **Abstellraum außen:** Ideal für die praktische Lagerung von Gartenmöbeln oder anderen Utensilien, direkt bei der Loggia.

Parkmöglichkeiten: Um den Bewohnern und Besuchern komfortables und sicheres Parken im dicht verbauten innerstädtischen Gebiet zu ermöglichen, bietet eine hauseigene Tiefgarage Abstellplätze für Kurz- und Dauerparker zur Miete.

Lage:

Im und um den Opernringhof sorgt eine Vielfalt an Gastronomiebetrieben, Lebensmittelhändlern sowie zahlreichen weiteren Nahversorgern und Dienstleistern für eine hervorragende Infrastruktur. Die Lage vis a vis der Wiener Staatsoper lässt die Wohnung zum perfekten Ausgangspunkt für kulturelle Abende werden. Kulinarische Highlights vor dem Opernabend genießt man jedenfalls fußläufig in der schönen Wiener Innenstadt oder dem naheliegenden Wiener Naschmarkt.

Verkehrsanbindung: Die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz zählt zu den besten der Stadt:

- **U-Bahn-Station Karlsplatz:** (U1, U2, U4) gleich vor Ihrer Haustür.
- **Straßenbahnhaltestellen:** der Linien D, 1, 2, 71 in unmittelbarer Nähe.
- **Schnelle Anbindung an die Autobahn und Flughafen:** Über die Lothringerstraße, vorbei am Stadtpark zum Donaukanal, erreicht man schnell die Ostautobahn (A4), die den Flughafen Wien-Schwechat mit der Stadt verbindet.

- Die abgebildeten Möbel dienen ausschließlich der Präsentation der Wohnung. Einzelne Bilder können zur besseren Veranschaulichung digital bzw. mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet worden sein. -

Kosten:

Kaufpreis: € 1.200.000,-

Provision: € 43.200,-

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44 .**