

**GENERALSANIERT - UNBEFRISTETE 3 ZIMMER MIT
BLICK AUF DIE OPER**



Objektnummer: 1693/202
Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1861
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,00 m ²
Nutzfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 183,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Gesamtmiete	2.360,71 €
Kaltmiete (netto)	1.880,00 €
Kaltmiete	2.146,10 €
Betriebskosten:	198,83 €
USt.:	214,61 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH

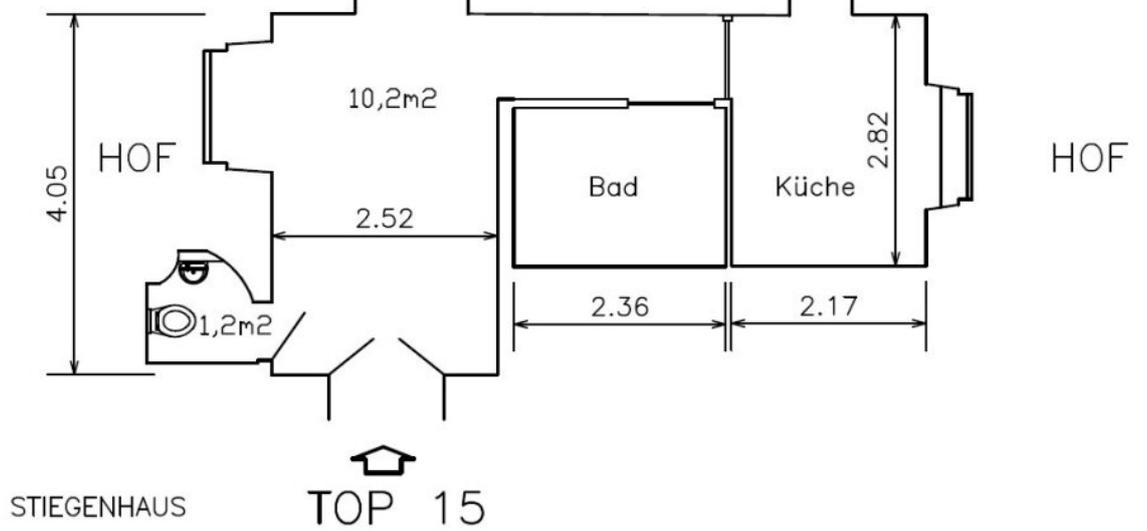
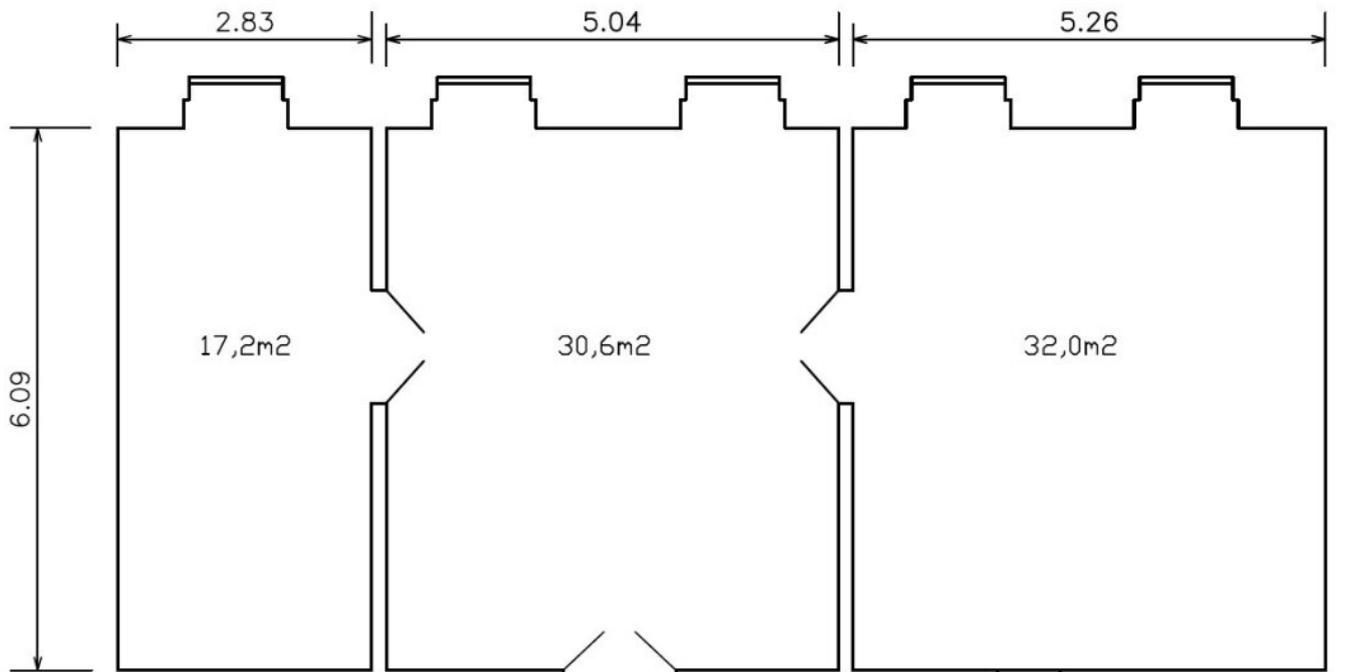








OPERNRING



Objektbeschreibung

EXKLUSIVER STILATBAU MIT KLIMAAANLAGE IN BESTLAGE (OPER, BURGGARTEN, HOFBURG, KÄRNTNER STRASSE)

Sie suchen nach einer **einzigartigen Immobilie**, die **2025 komplett generalsaniert** wurde und City-Flair mit modernstem Komfort verbindet? Dann dürfte diese **exklusive Wohnung im Herzen des 1. Bezirks** genau das Richtige für Sie sein.

Die Wohnung liegt im **5. Liftstock (Lift bis Halbstock)** eines **sehr schön erhaltenem Wiener Altbaus mit strukturierter Fassade aus 1861**. Das Objekt besticht durch seine **zentrale Lage, den Erstbezugs-Charakter (alles generalsaniert und NEU), die Raumhöhe (ca. 3,20m)** sowie die **hochwertige Ausstattung** und die **ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung**. In Fußweite fahren von die **Ubahn-Linien U1, U2 und U4 (Karlsplatz)** und die **Straßenbahnlinien 1, 2, 71, D** sowie die **Autobuslinie 2A**.

Die 3-Zimmer- Wohnung erstreckt sich auf ca. 104m² Wohnfläche und gliedert sich wie folgt:

- großzügiger Vorraum
- separate NEUE Küche inkl. Geräten und WM-Anschluss
- 1x großes Wohn-/Esszimmer
- 1x großes Schlafzimmer
- 1x kleines Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- separates WC mit Waschbecken

Die luxuriöse Ausstattung der Wohnung lässt auch keine Wünsche offen:

- NEUE Küche mit BOSCH-Geräten (Induktionsherd, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination, Umluftdunstabzug, Mikrowelle, Spüle)
- NEUE Gasetagenheizung
- NEUE Klimaanlage
- NEUER Fischgrätparkett
- moderne Fliesen in Bad und WC
- NEUE Fenster
- frisch ausgemalt
- neue Elektroleitungen, EDV- und Telefonverrohrung,
- A1 und Magenta sowie SAT-Leitungen eingezogen
- Raumhöhe ca. 3,20m

Die Wohnung wird auf **UNBEFRISTETE Zeit** vermietet.

Kosten:

Monatliche Bruttomiete inkl. Betriebskosten, Lift und USt.: **€ 2.360,71**

Kaution: **3-6 Monatsmieten (je nach Bonität des Mieters)**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap