# OPERNRING, representatives 106 m2 Büro, Ordination oder Kanzlei, 3 Zimmer, Extraküche, 2 Bäder, 4. Liftstock, Klimaanlage

**Objektnummer: 2245**

**Eine Immobilie von ROS REALITÄTEN VERMITTLUNG OG - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 105,68 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | 139,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 3,36 |
| **Kaltmiete (netto)** | 2.619,81 € |
| **Kaltmiete** | 2.912,55 € |
| **Betriebskosten:** | 258,92 € |
| **USt.:** | 582,50 € |

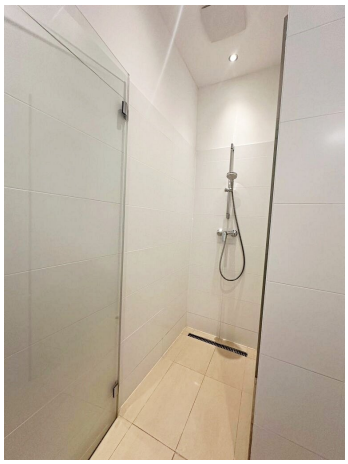
**Provisionsangabe:**

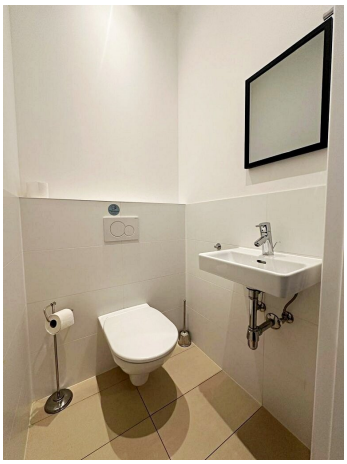
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

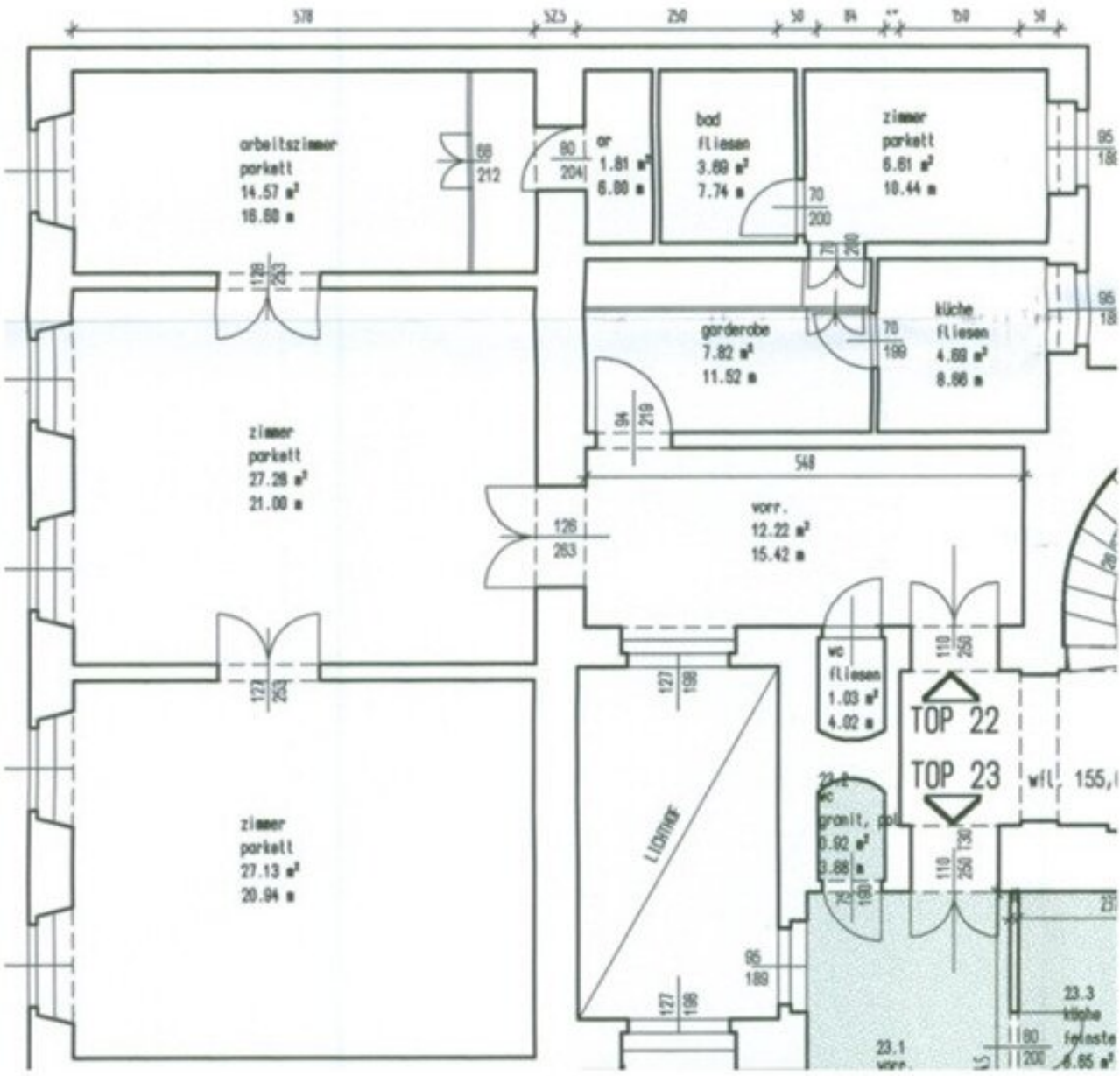
**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14/9
1070 Wien





Zukunft hat hier Raum
Bettina fashion
Aida
KAFFEE


arbeitszimmer
parkett
14.57 m²
16.80 m
zimmer
parkett
27.28 m²
21.00 m
zimmer
parkett
27.13 m²
20.94 m
or
1.81 m²
6.80 m
bad
fliesen
3.89 m²
7.74 m
zimmer
parkett
6.81 m²
10.44 m
garderobe
7.82 m²
11.52 m
küche
fliesen
4.89 m²
8.86 m
vorr.
12.22 m²
15.42 m
wc
fliesen
1.03 m²
4.02 m
TOP 22
TOP 23
LICHTHOF
23.3
23.1

# Objektbeschreibung

**AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESES KLIMATISIERTES 105,68 m2 BÜRO, PRAXIS ODER KANZLEI ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 3 Zimmer, Wohnküche, 2 Badezimmer, separates WC, Abstellraum**

**Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Wohnungswidmung!**

**Ausstattung:**

**+ Klimaanlage in den Haupträumen**

**+ Küche mit Einbaugeräte**

**+ Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Sprossenheizkörper**

**+ Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC**

**+ separates WC mit Waschbecken**

**+ Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**

**+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Gasetagenheizung**

**+ Sofortbezug möglich**

**+ HWB 139,30 kWh/m2a**

**Lage**

**Dieses Büro befindet sich in äußerst repräsentativer Lage, gegenüber der Wiener Staatsoper (Elisabethstraße, Operngasse, Friedrichstraße, Getreidemarkt, Schillerpark, Robert-Stolz-Platz, Kärntner Straße, Goethegasse, Burggarten) in einem generalsaniertem Stilaltbau mit bester Infrastruktur und Verkehrsverbindungen wie U1-Bahnstation Oper-Karlsplatz, Straßenbahnlinien 1, 2, 61, 71, U2Z + D, Buslinien N25, N46, N49, N66, N71.**

**Parkmöglichkeit in den Tiefgaragen Opernringhof - Elisabethstraße 2-6 oder Kärntner Straße 51 (Kosten: ab ca. € 270,00 mtl. inkl. MwSt. pro Stellplatz).**

**Sonstiges**

**Gesamtmiete: € 3.495,05 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 20 % MwSt.,**

**Heizung (Gasetagenheizung) und Strom werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!**

**Kaution: € 10.490,00 per Überweisung**

**Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 264,00 inkl. 20 % MwSt. (Hausverwaltung Gutwerk)**

**3 BMM Vermittlungsprovision: € 10.485,18 inkl. 20 % MwSt.**

**auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, Sofortbezug möglich!**

**Anbindung öffentlicher Verkehr**

**die U1-Bahnstation Oper-Karlsplatz, Straßenbahnlinien 1, 2, 61, 71, U2Z + D, Buslinien N25, N46, N49, N66, N71 sind in unmittelbarer Nähe**

**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