

**OPERNRING, STAATSOPER, klimatisierte 106 m2 Altbau, 3  
Zimmer, Möblierung möglich, Extraküche, 2 Bäder, 4.  
Liftstock**



**Objektnummer: 2253**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                       |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 105,68 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                               |
| <b>WC:</b>                           | 2                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 139,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 3,36                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 3.203,80 €                      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.619,81 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.912,55 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 258,92 €                        |
| <b>USt.:</b>                         | 291,25 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9









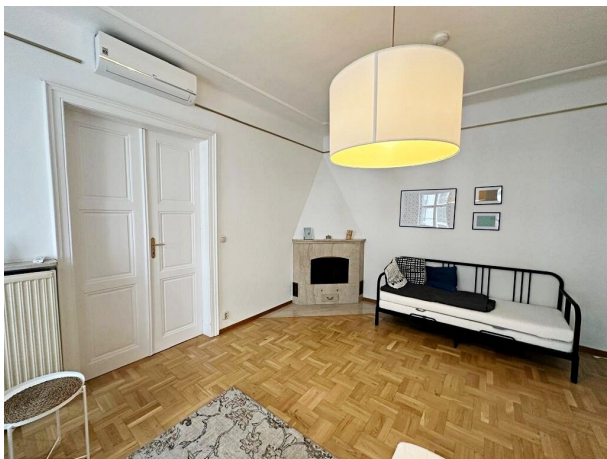




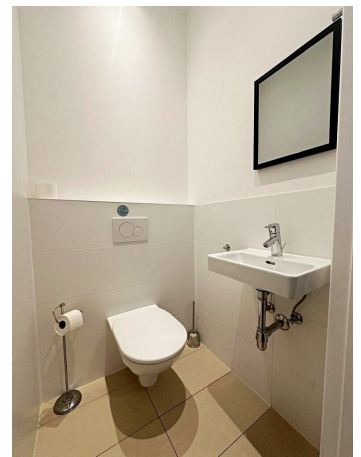
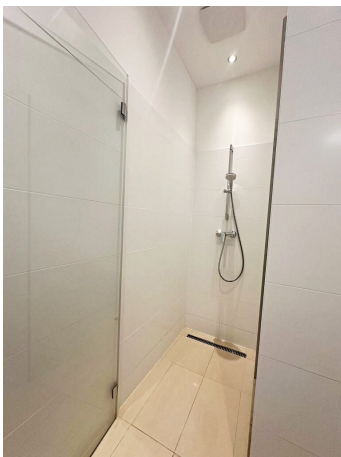










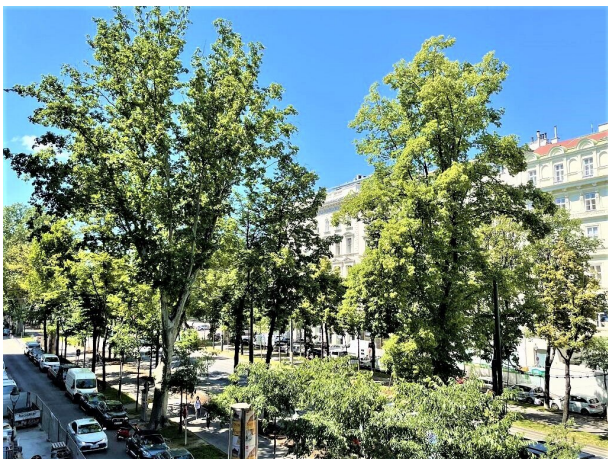






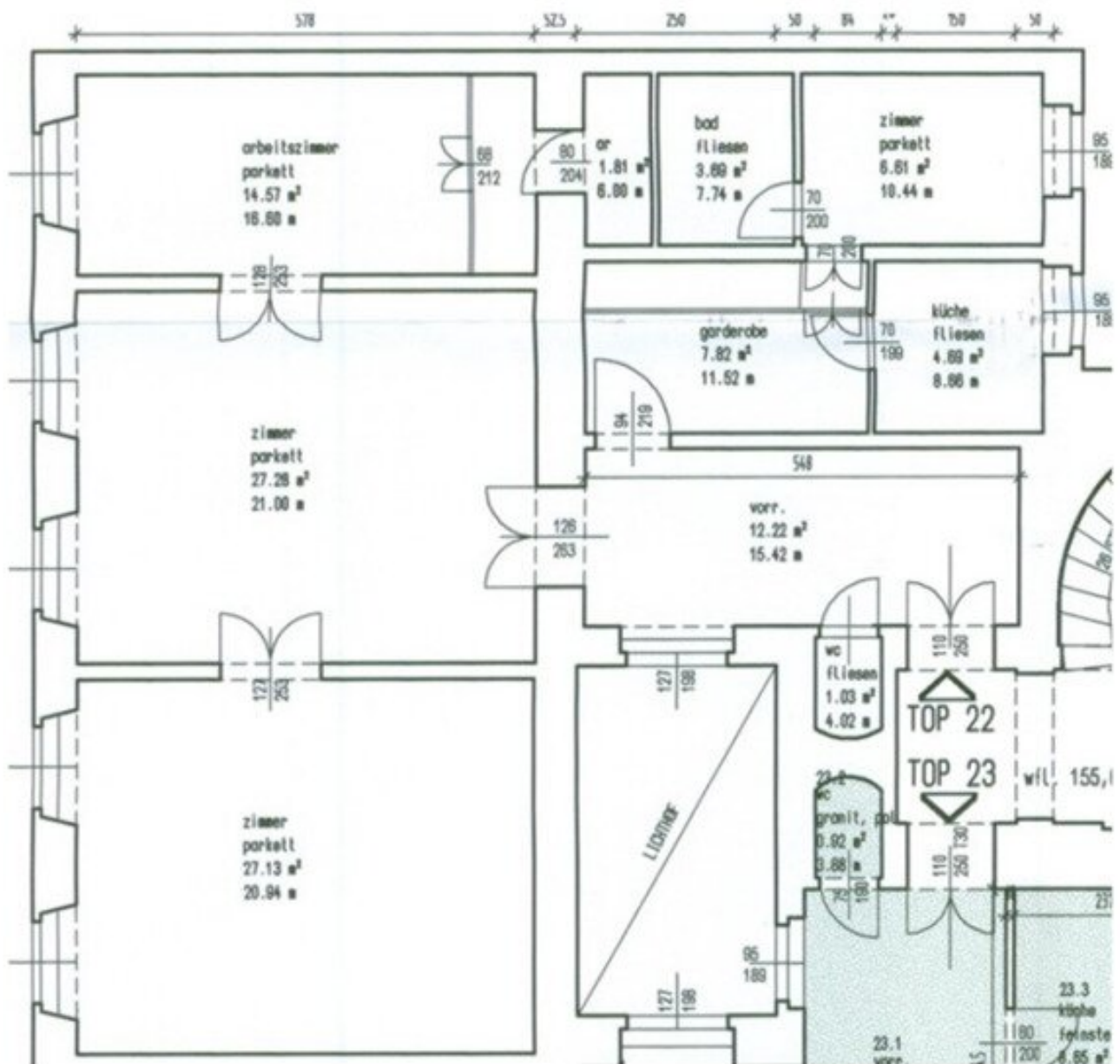














## **Objektbeschreibung**

**AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESE MÖBLIERTE, KLIMATISIERTE 105,68 m2 ALTBAUWOHNUNG ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

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

**Die Wohnung ist derzeit möbliert, kann gegen eine geringe Ablöse so übernommen oder auch von den Möbeln freigestellt werden!**

### **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**

**Diese Wohnung 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: € 3.203,80 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt.,**

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

**Kaution: € 9.620,00 per Überweisung**

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

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

**Die Wohnung ist derzeit möbliert, kann gegen eine geringe Ablöse so übernommen oder auch von den Möbeln freigestellt werden!**

## **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**

**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