

**STAATSOPER-NÄHE, klimatisiertes 110 m2 Büro oder
Praxis, 3 Zimmer, Extraküche, 2 Bäder, Opernring**



Objektnummer: 2270

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	110,49 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	139,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,36
Kaltmiete (netto)	2.866,67 €
Kaltmiete	3.172,73 €
Betriebskosten:	270,70 €
USt.:	634,54 €
Provisionsangabe:	

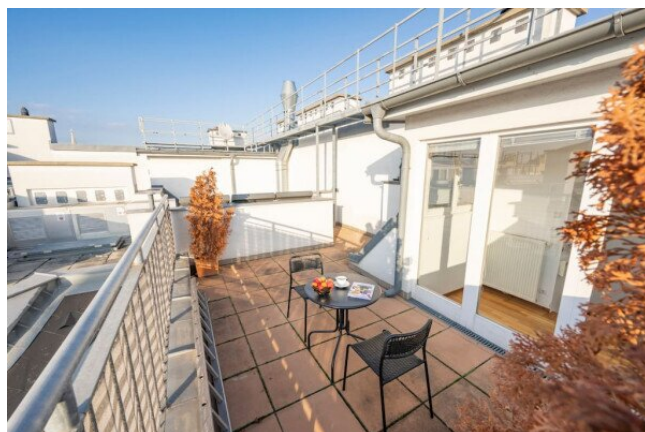
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

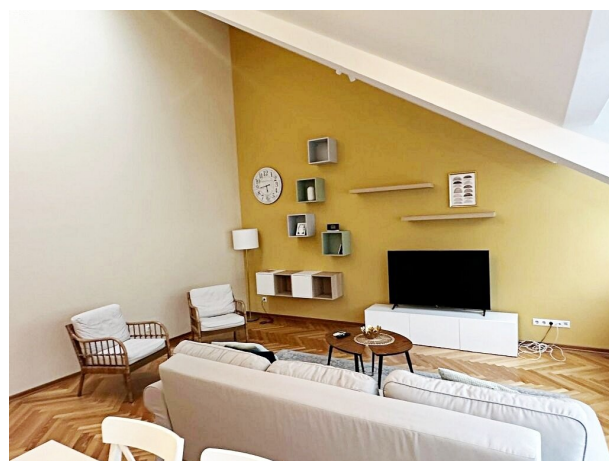
Ihr Ansprechpartner

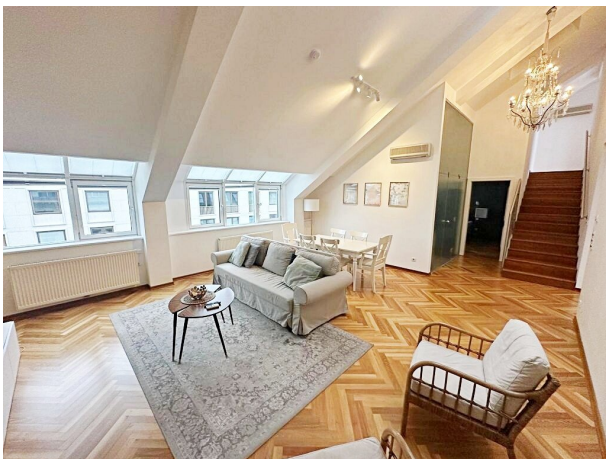


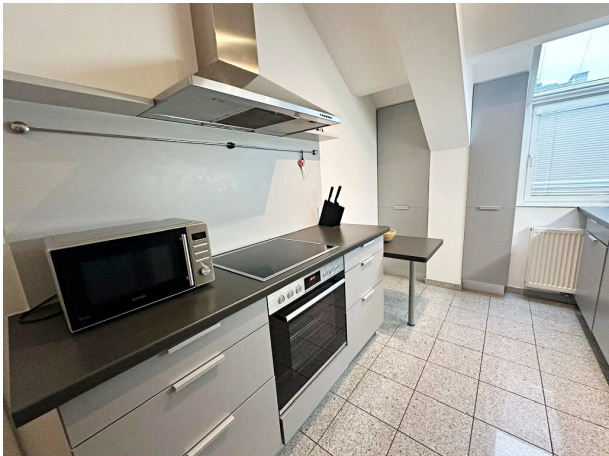
Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14/9















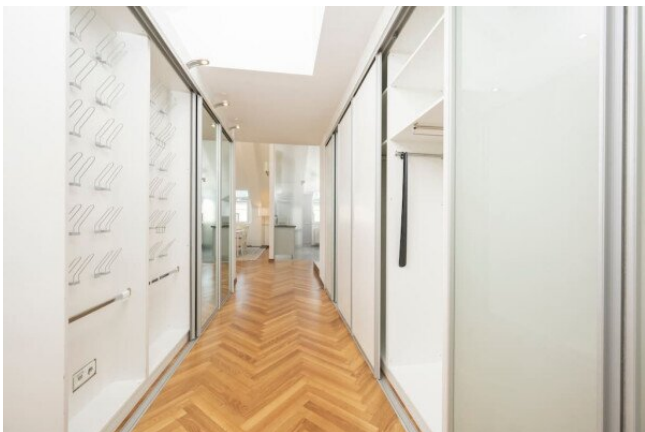
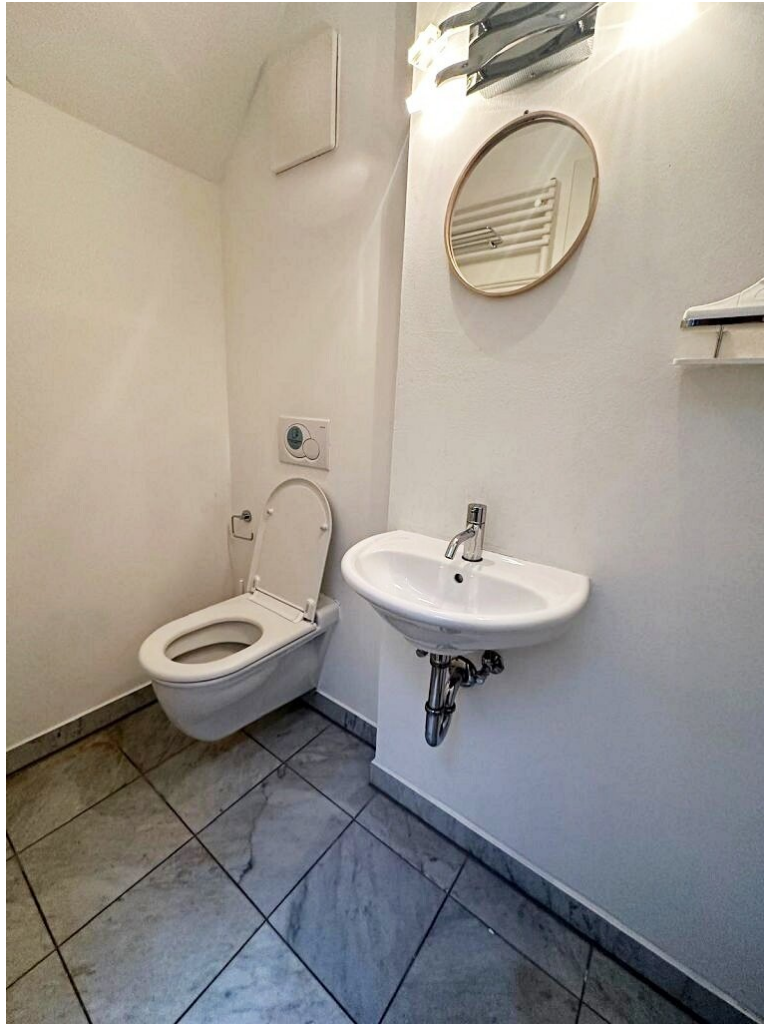




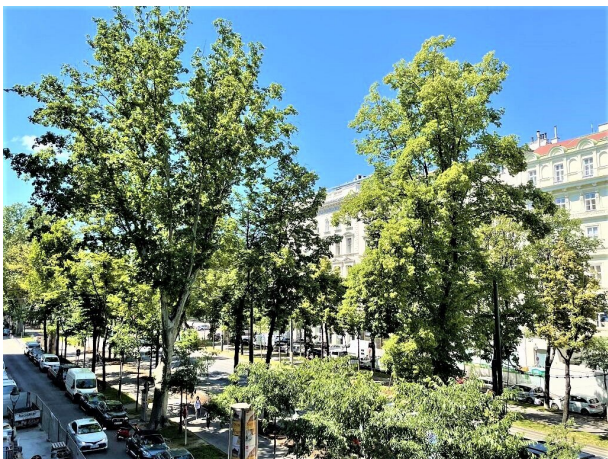


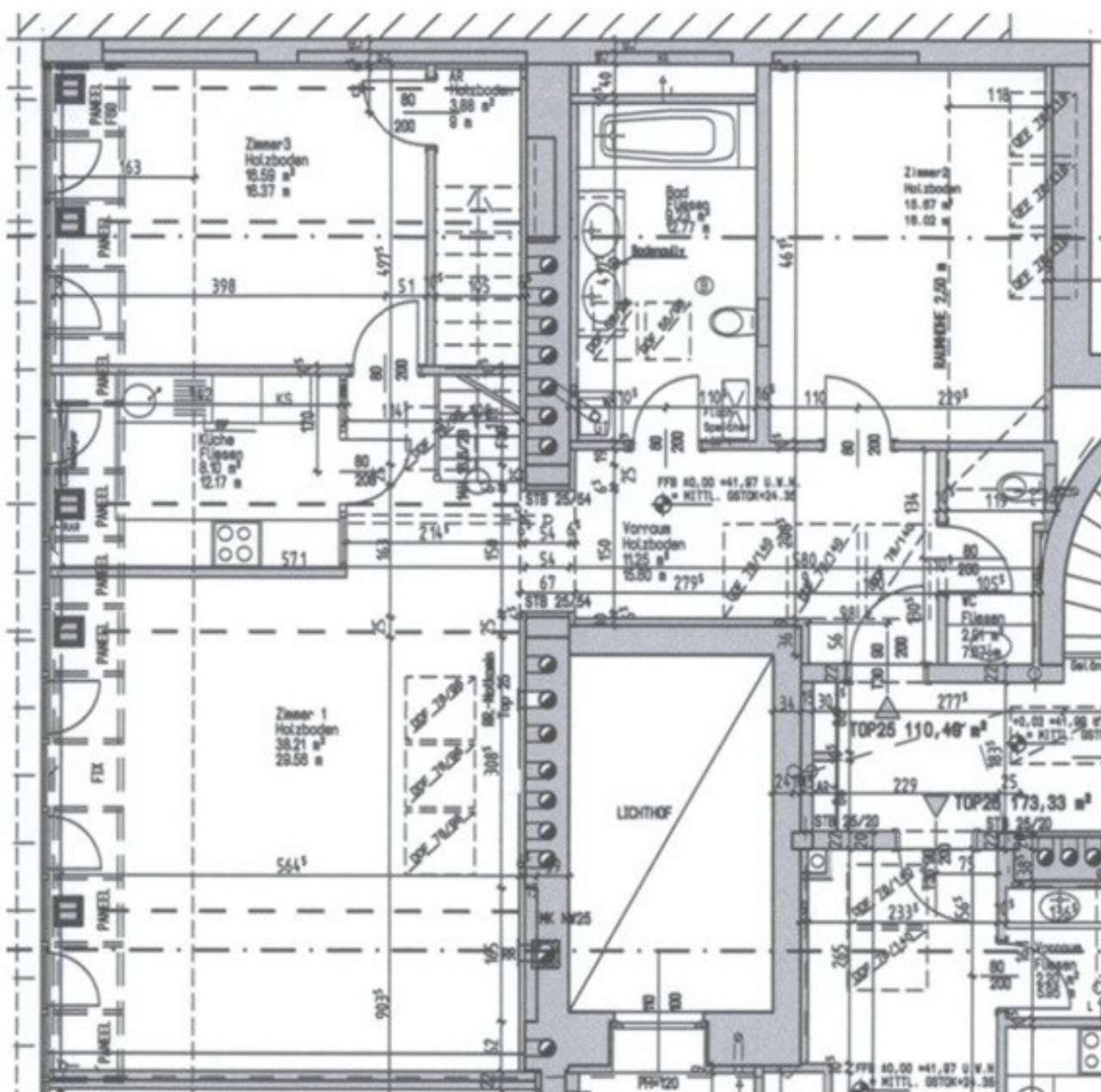


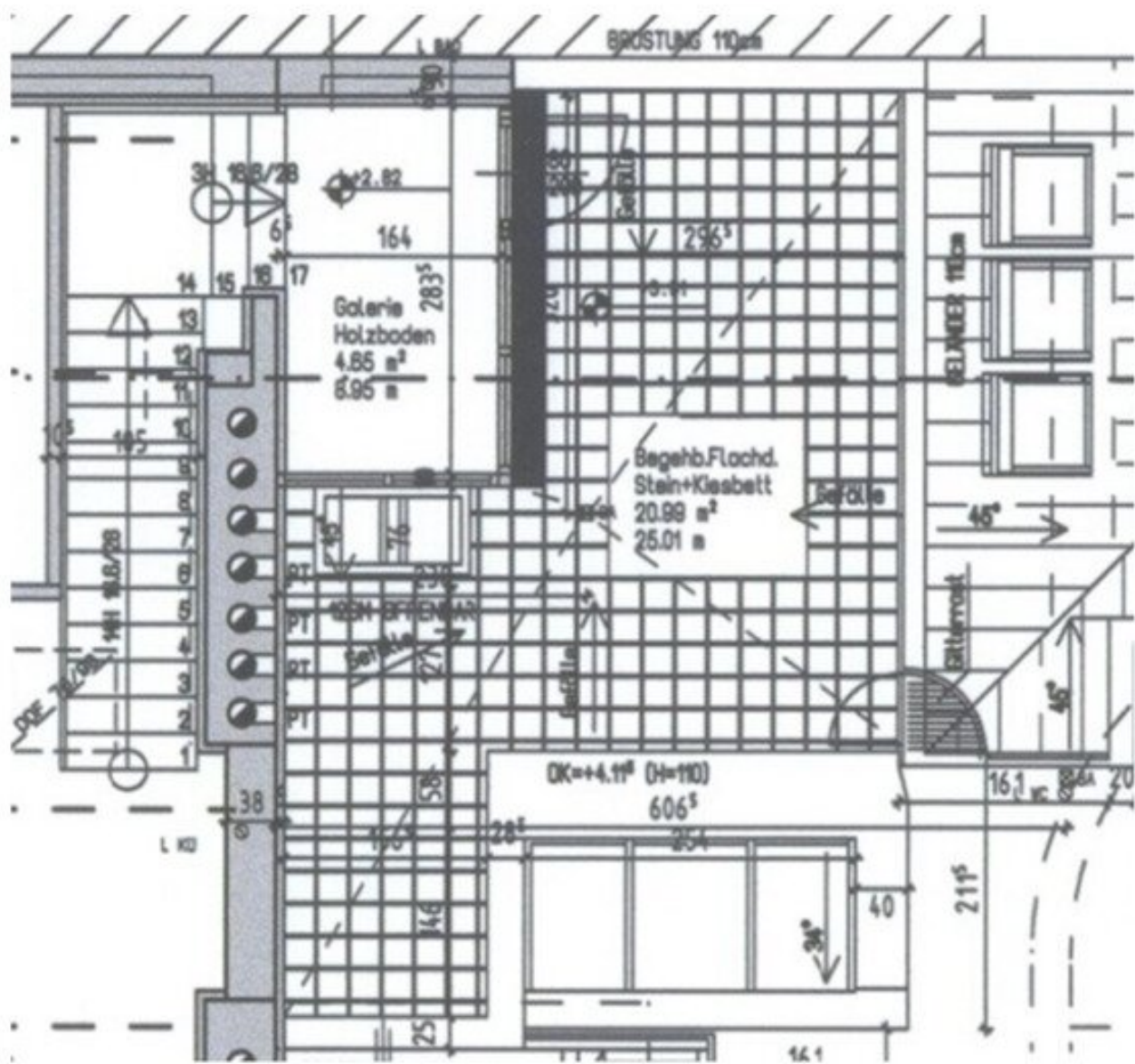












Objektbeschreibung

AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESES KLIMATISIERTE 110,49 m² BÜRO - PRAXIS IM DACHGESCHOSS MIT CA. 20 m² TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!

Vorzimmer, Wohn-Esszimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Galerie, ca. 20 m² Terrasse, 2 Badezimmer mit WC, Abstellraum

Das Mietobjekt kann auch ohne Möbel und Inventar übernommen werden!

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Wohnungswidmung!

Ausstattung:

- + Klimaanlage in den Haupträumen**
- + ca. 20 m² Terrasse**
- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Bidet, WC**
- + Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC**
- + 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: € 3.807,27 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 20 % MwSt.,

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

Das Mietobjekt kann auch ohne Möbel und Inventar übernommen werden!

Kaution: € 11.450,00 per Überweisung;

Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 264,00 inkl.

20 % MwSt. (Hausverwaltung Gutwerk)

3 BMM Vermittlungsprovision: € 11.421,81 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