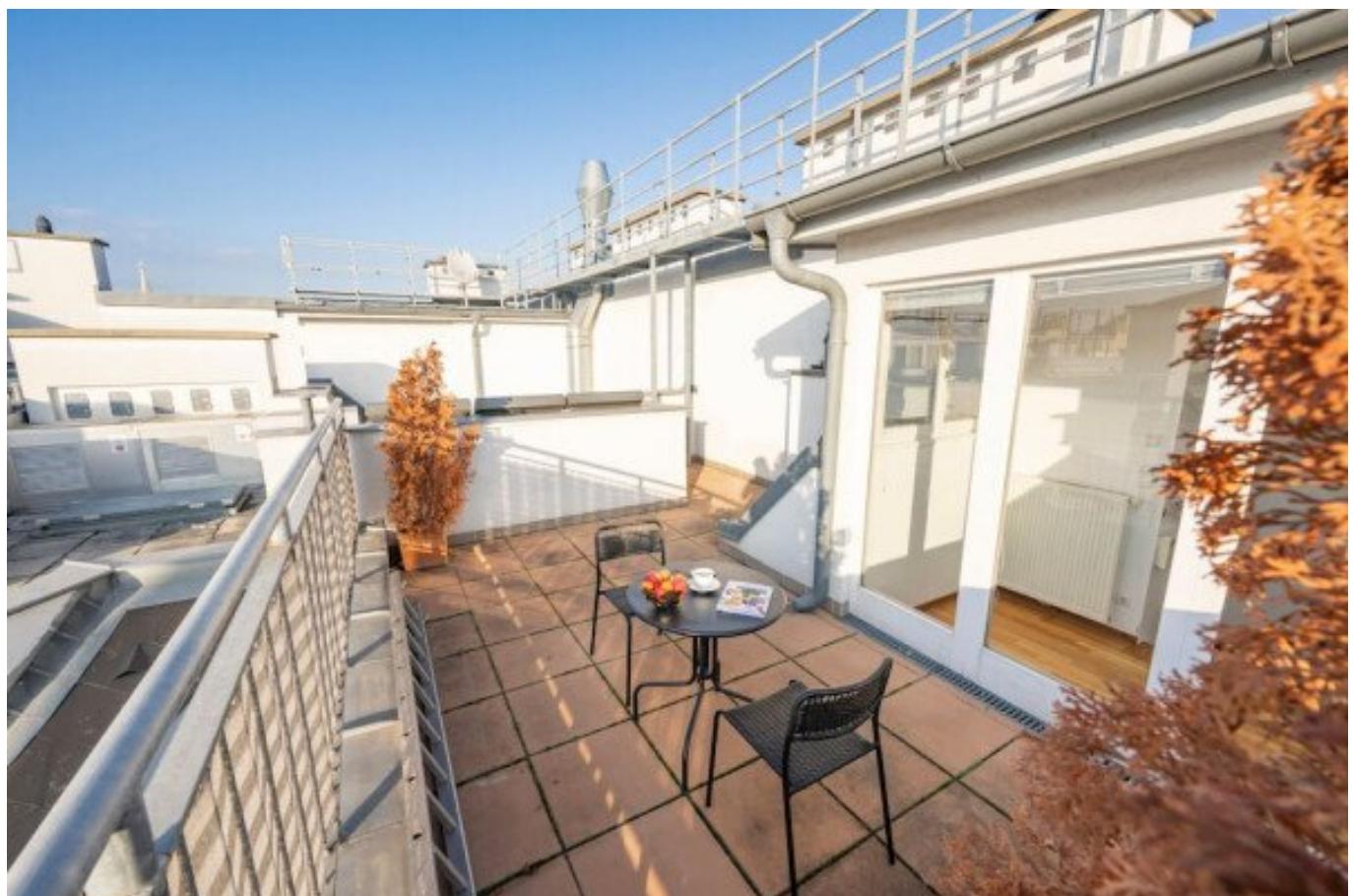


**DACHGESCHOSS! OPERNRING, klimatisiertes 110 m²
Dachgeschoss mit 20 m² Terrasse, 3 Zimmer, Küche, 2
Bäder, Möblierung möglich**



Objektnummer: 2317

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	110,49 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	139,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,36
Gesamtmiete	3.490,00 €
Kaltmiete (netto)	2.866,66 €
Kaltmiete	3.172,72 €
Betriebskosten:	270,70 €
USt.:	317,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

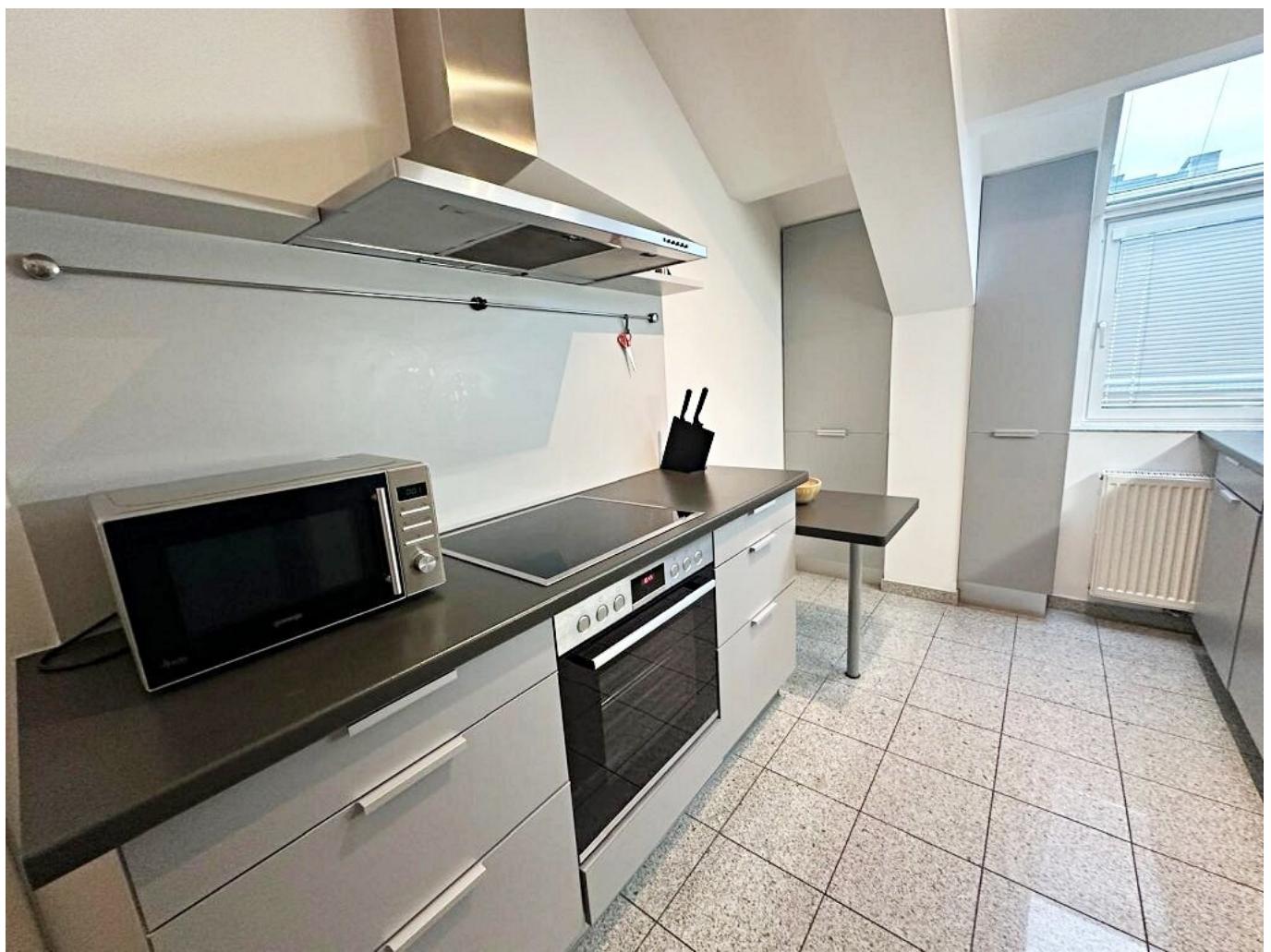
ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14/9





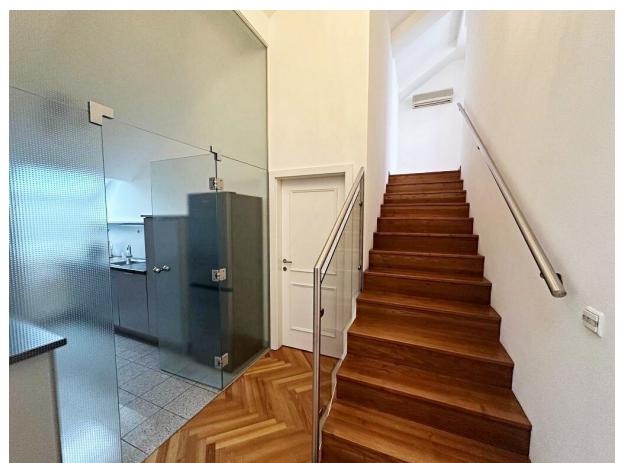










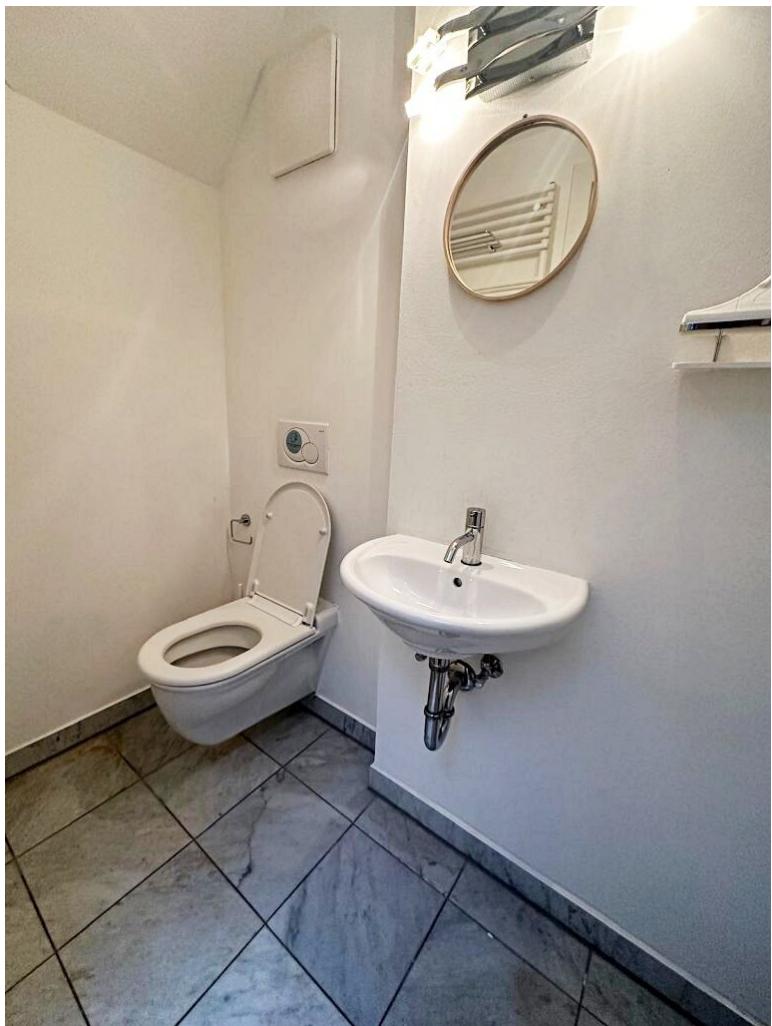






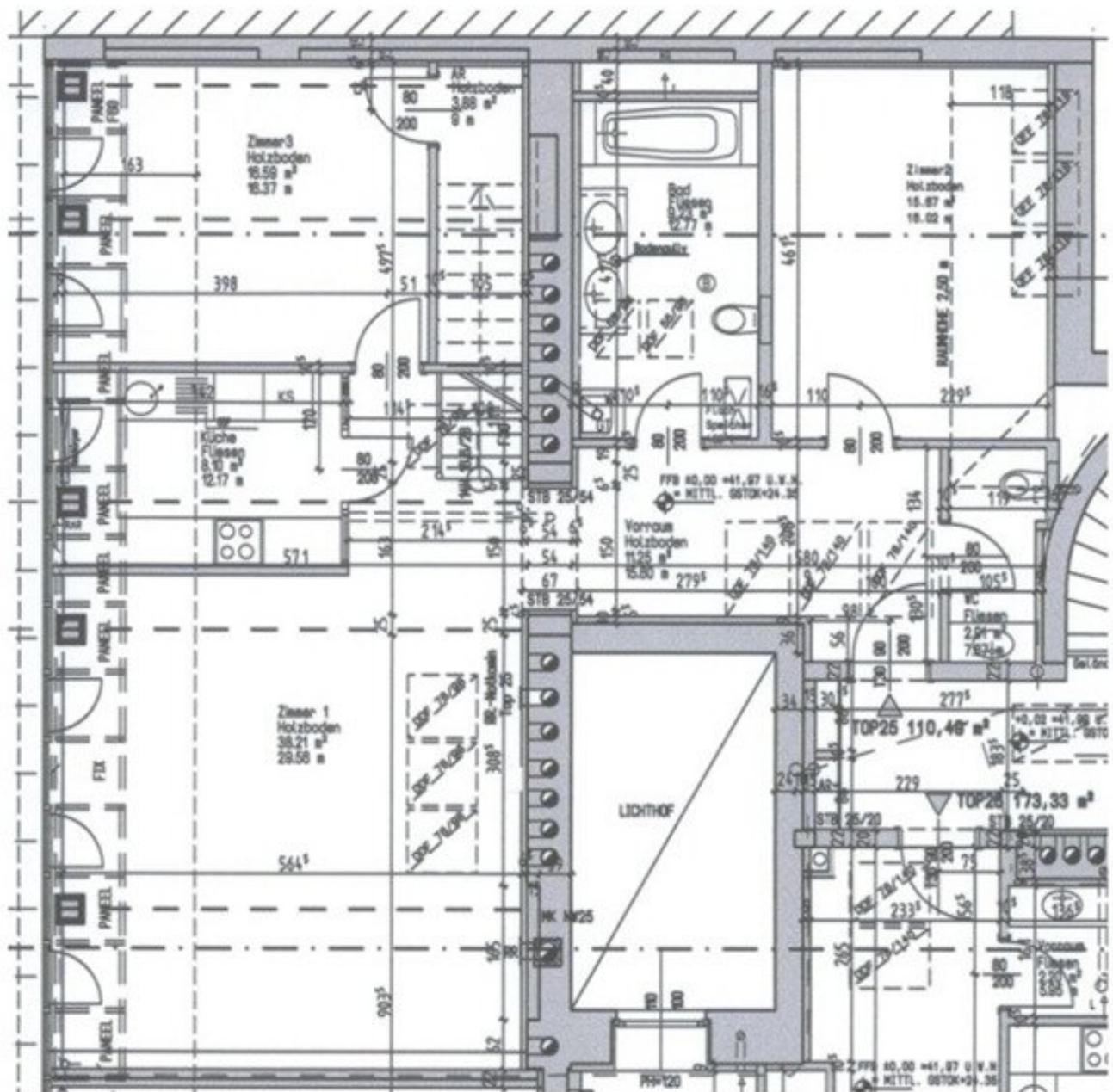


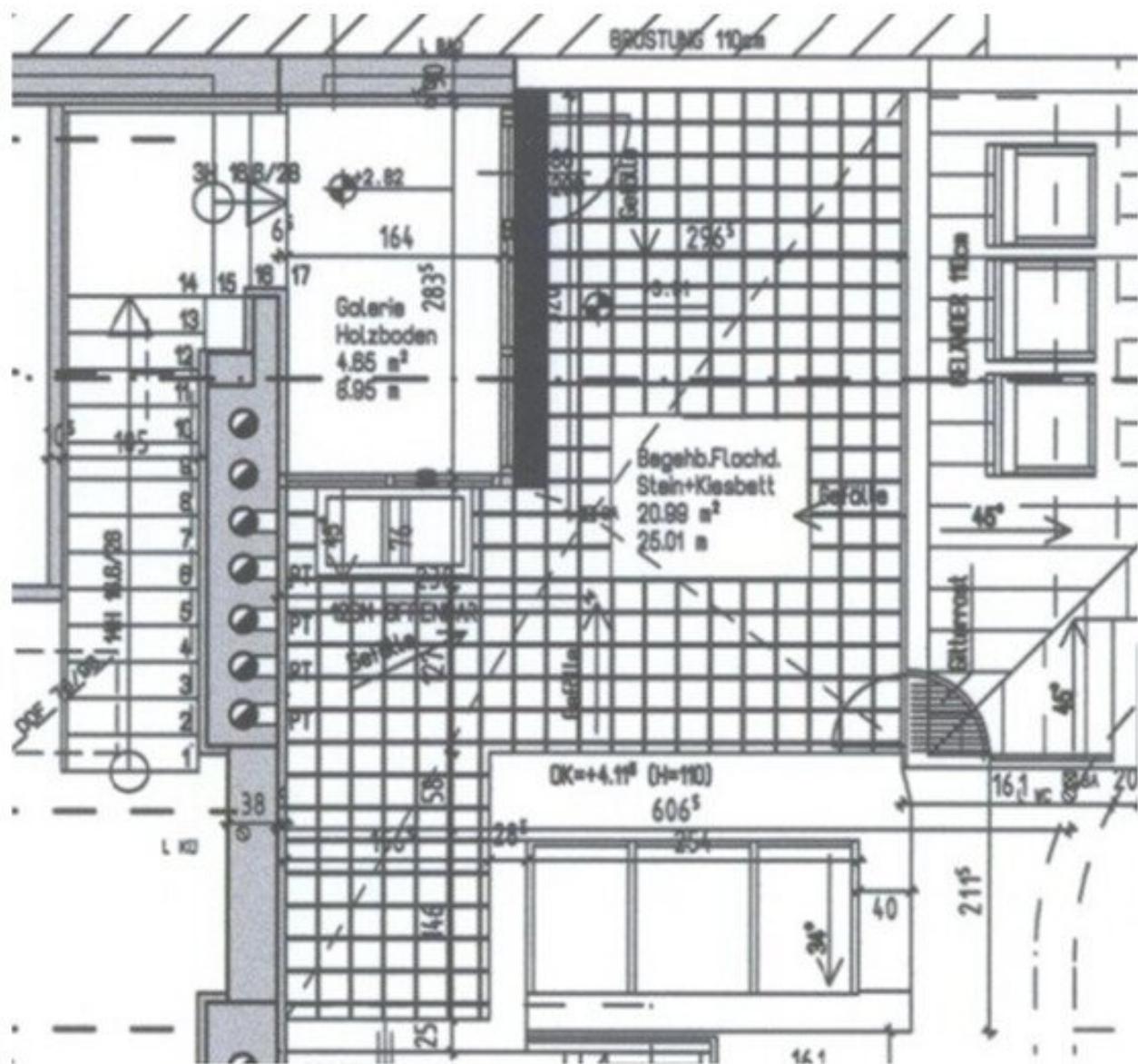












Objektbeschreibung

**AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESE
MÖBLIERTE, KLIMATISIERTE 110,49 m² DACHGESCHOSS-MAISONETTE
MIT CA. 20 m² TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

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

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

Ausstattung:

- + möbliert**
- + Klimaanlage in den Hauträumen**
- + 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: € 3.490,00 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 10 % MwSt.,

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

Kaution: € 10.470,00 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 Doppelmaßlers – 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