

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



**Objektnummer: 2318**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14/9





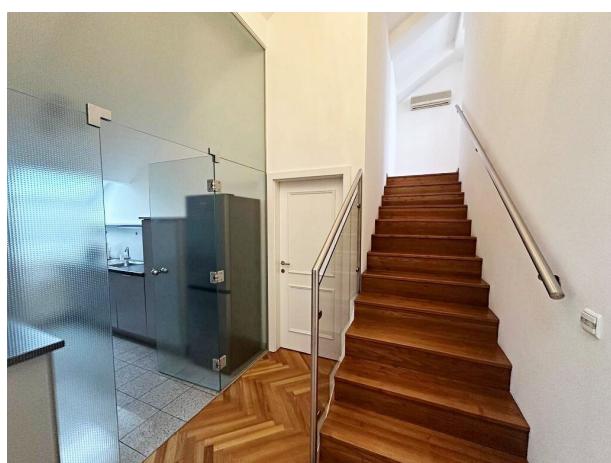




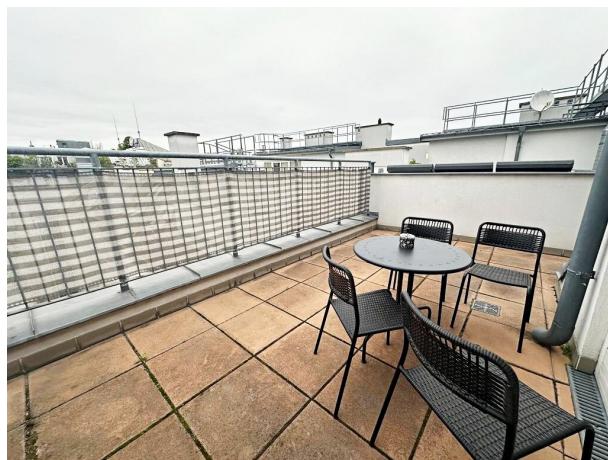
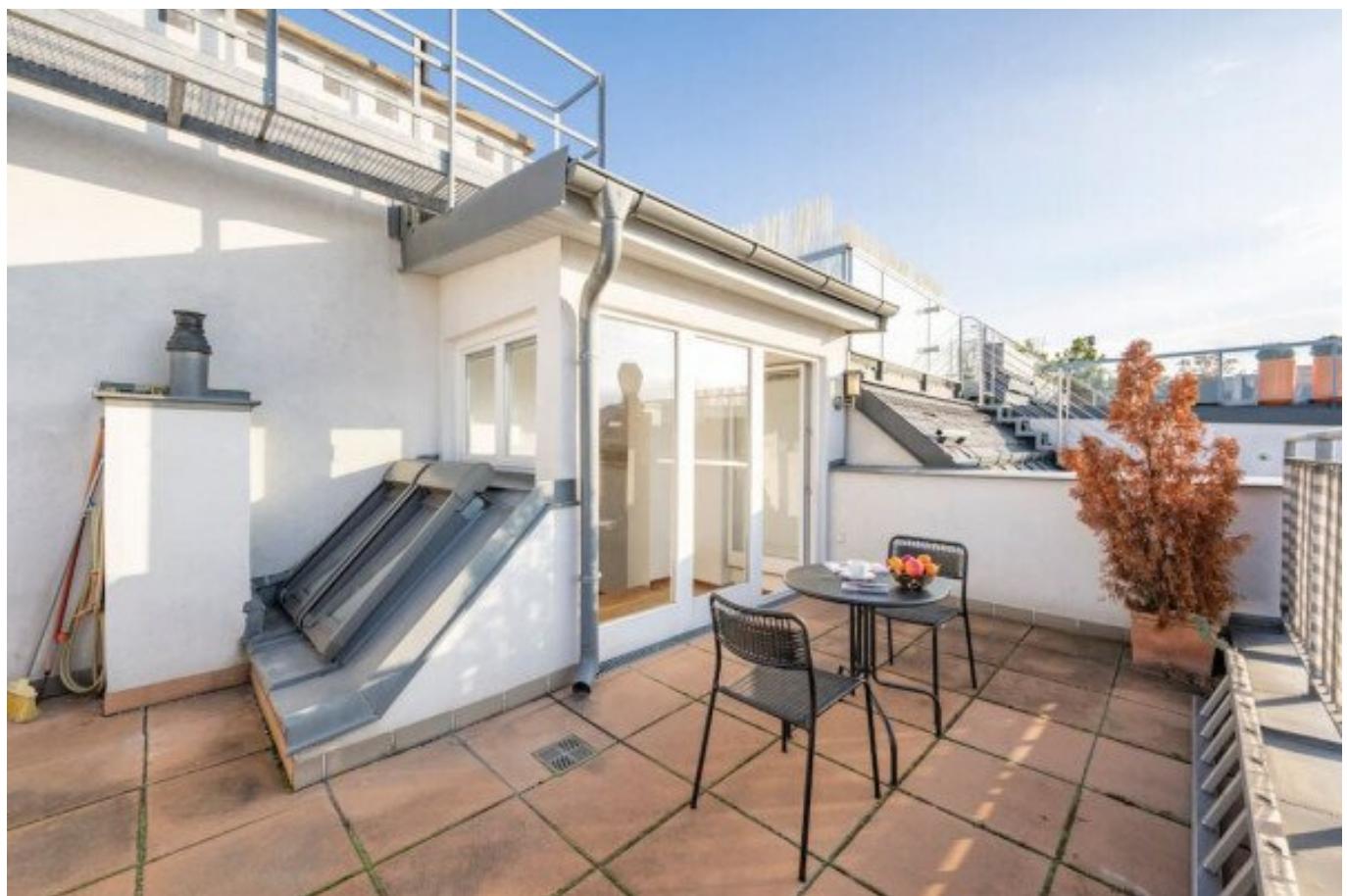






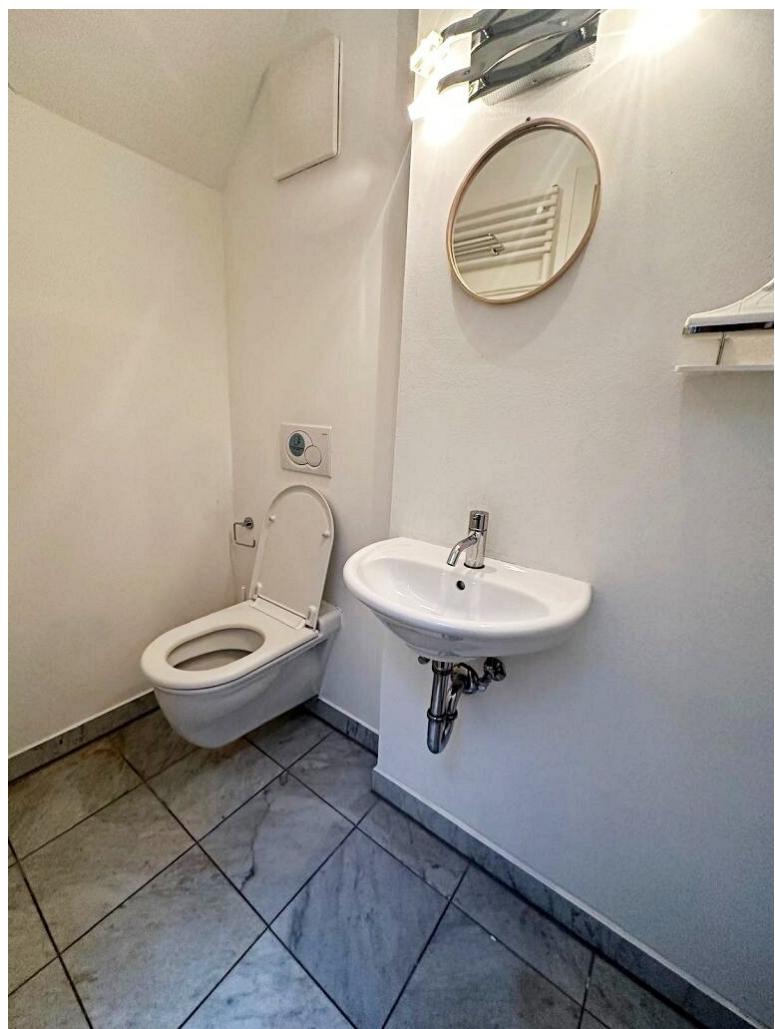






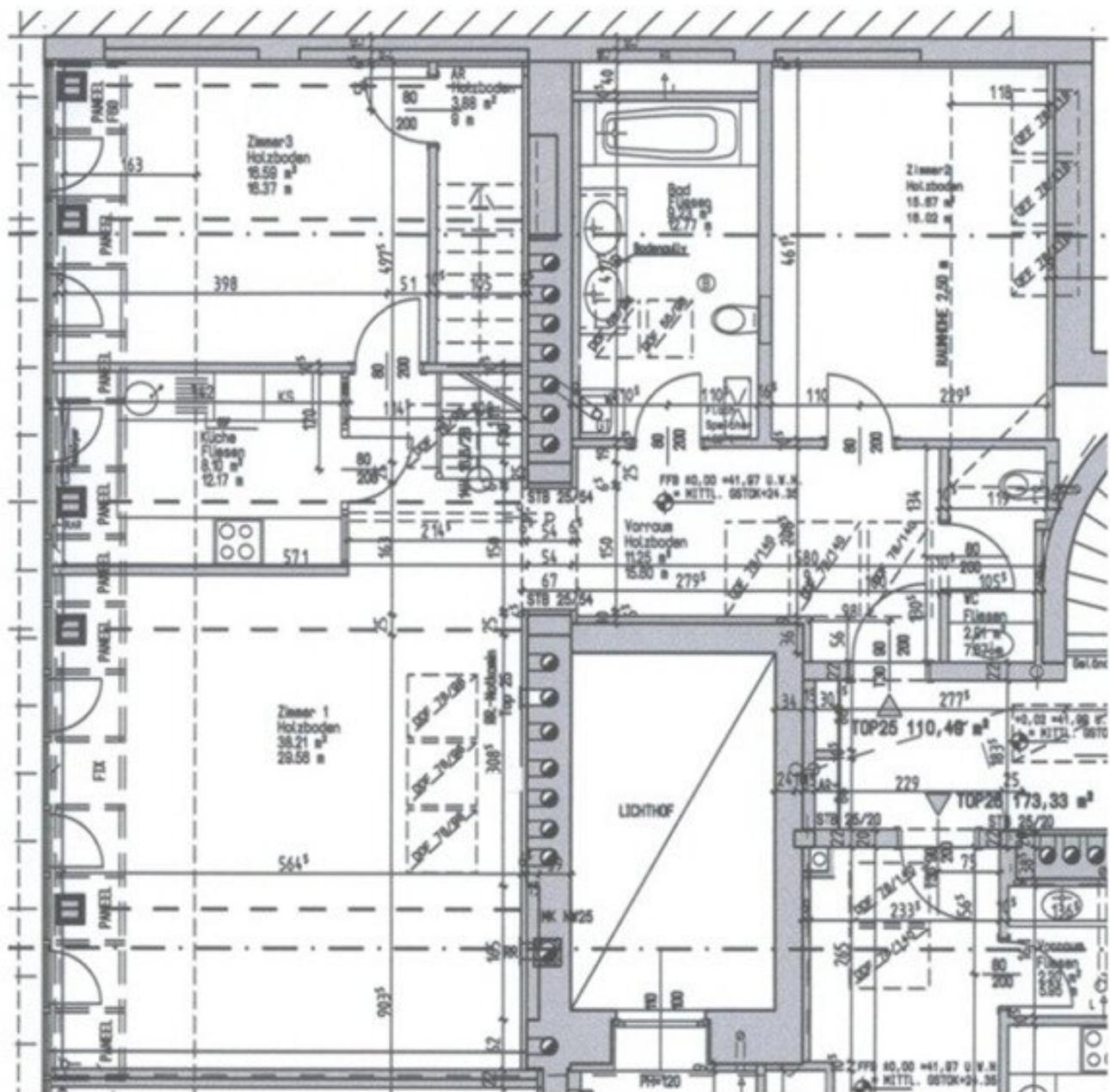


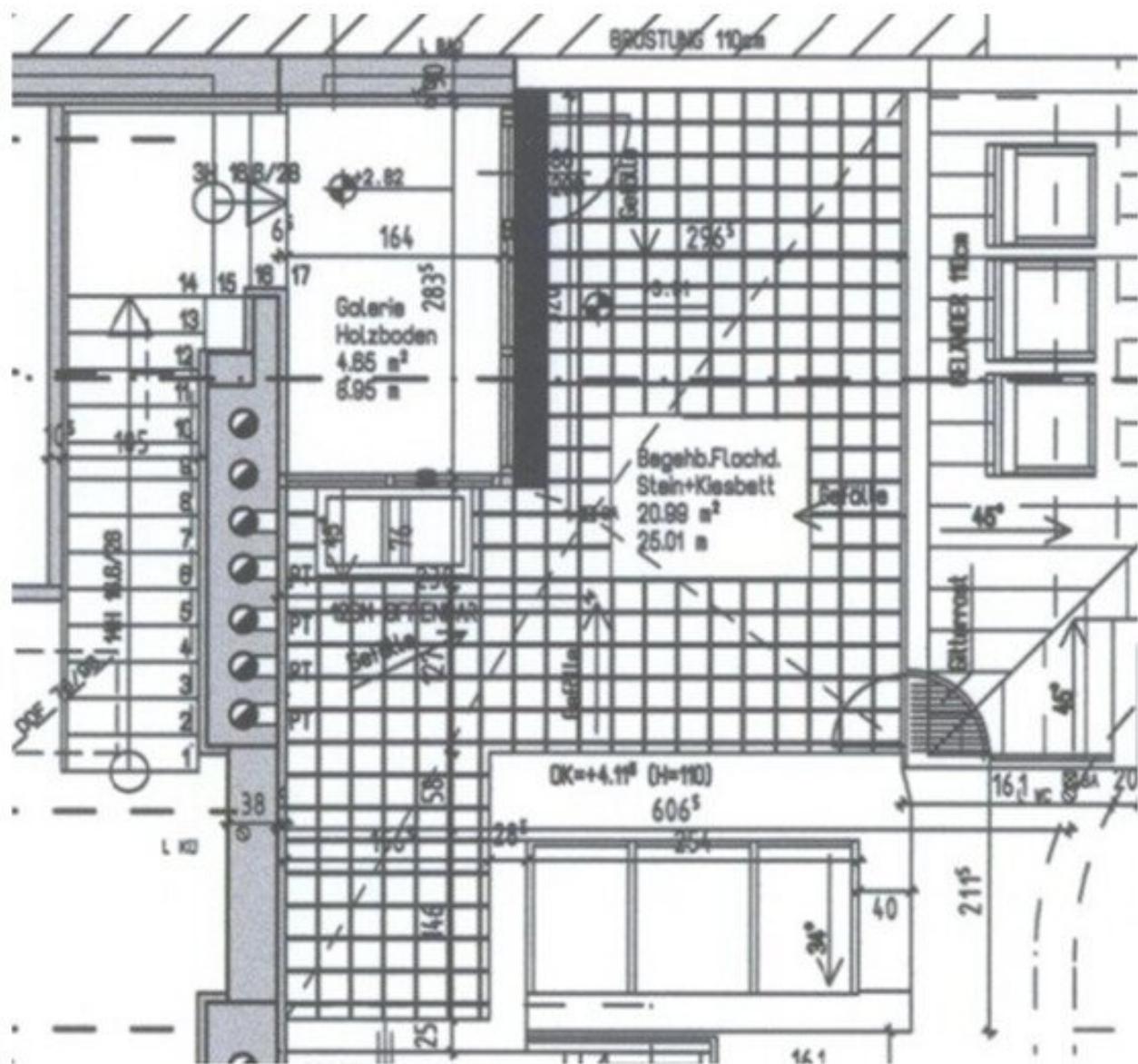












## Objektbeschreibung

**AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESES KLIMATISIERTE 110,49 m<sup>2</sup> BÜRO - PRAXIS IM DACHGESCHOSS MIT CA. 20 m<sup>2</sup> TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer, Küche, 2 Schlafzimmer, Galerie, ca. 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, Straßenbahnenlinien 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