

**OPERNRING, STAATSOPER, klimatisierte 106 m<sup>2</sup> Altbau, 3 Zimmer, Möblierung möglich, Extraküche, 2 Bäder, 4. Liftstock**



**Objektnummer: 2319**

**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

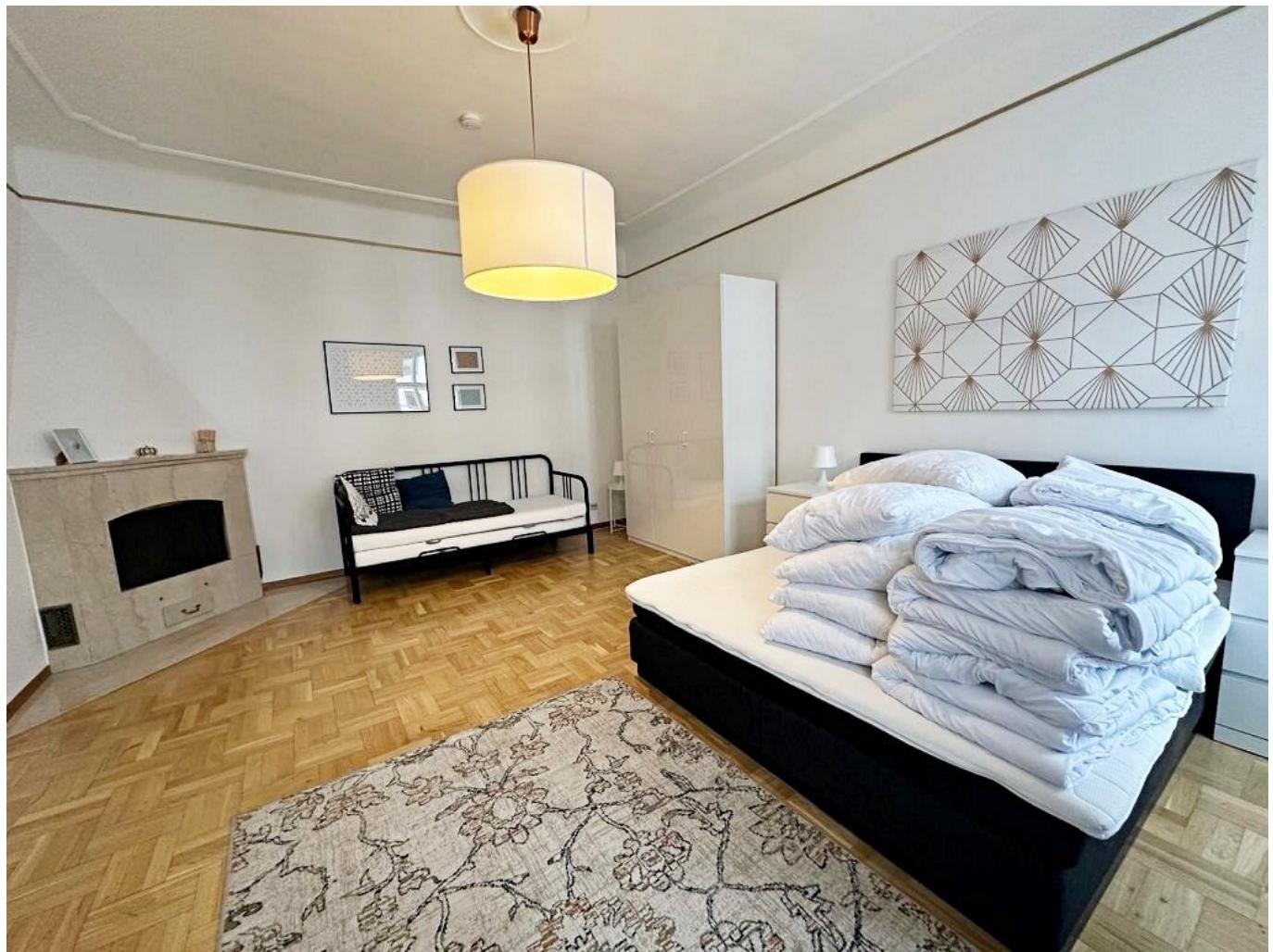












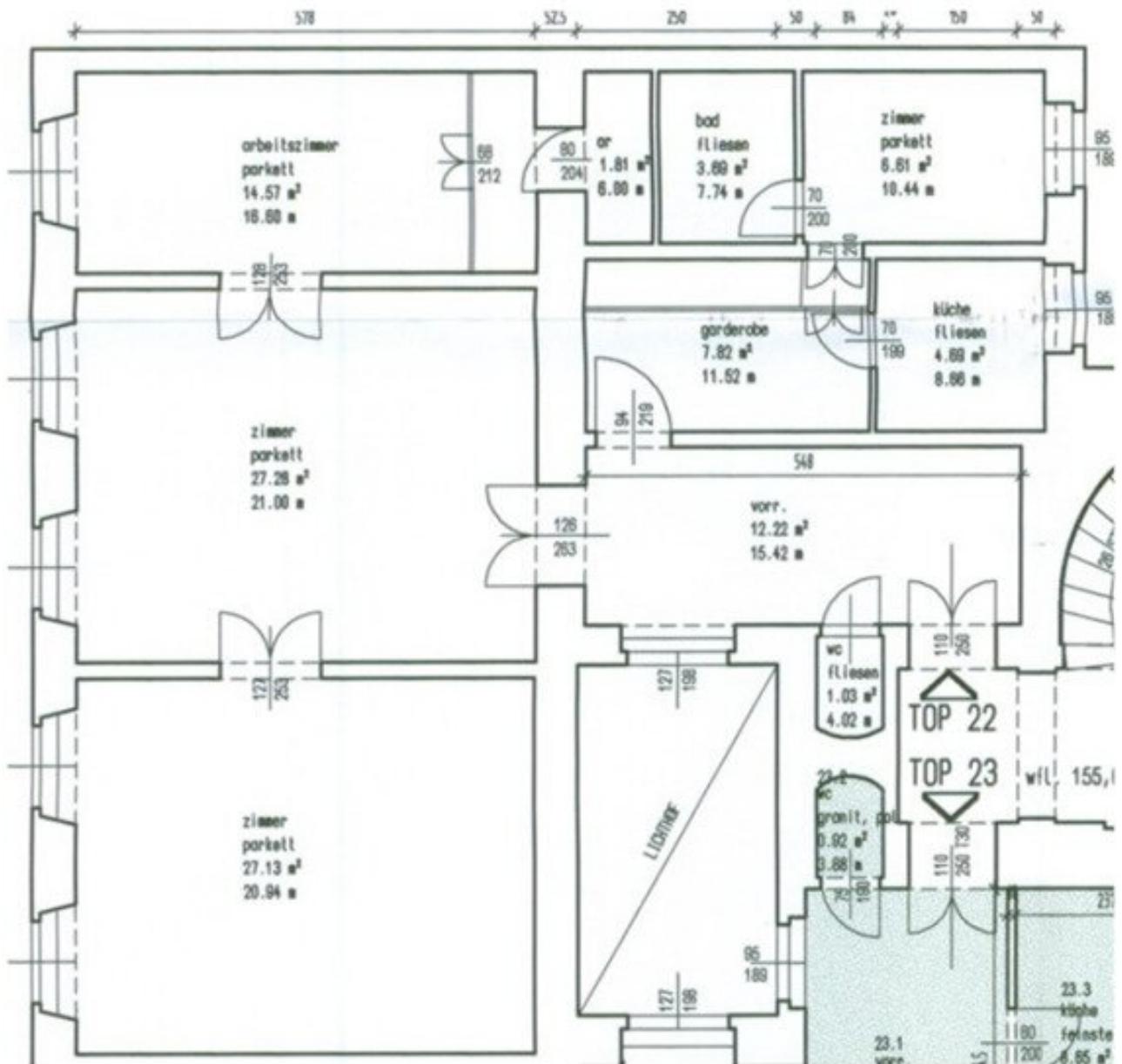












## **Objektbeschreibung**

**AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESE  
MÖBLIERTE, KLIMATISIERTE 105,68 m<sup>2</sup> 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 Hauträumen**
- + 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/m<sup>2</sup>a**

## **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