

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



Objektnummer: 2319

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	105,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	139,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,36
Gesamtmiete	3.203,80 €
Kaltmiete (netto)	2.619,81 €
Kaltmiete	2.912,55 €
Betriebskosten:	258,92 €
USt.:	291,25 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14/9

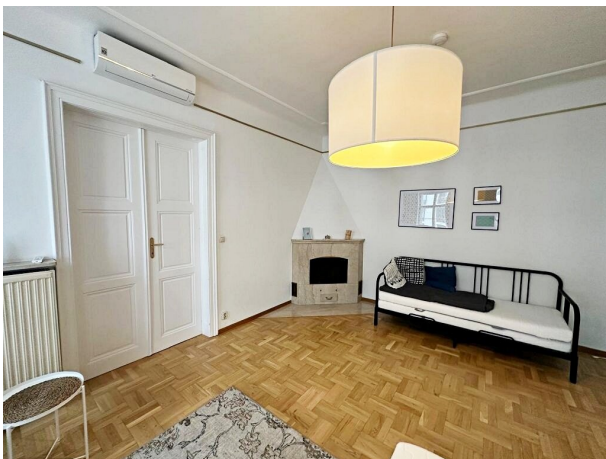


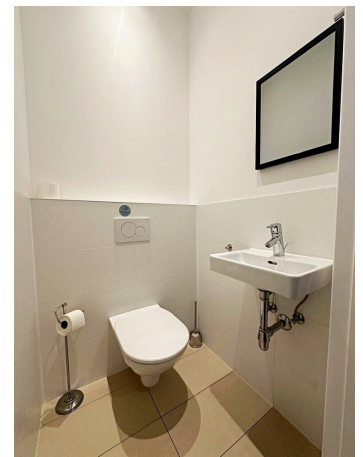
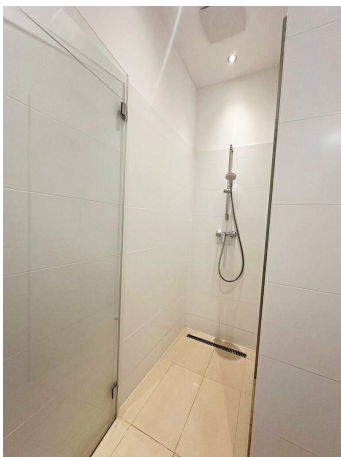






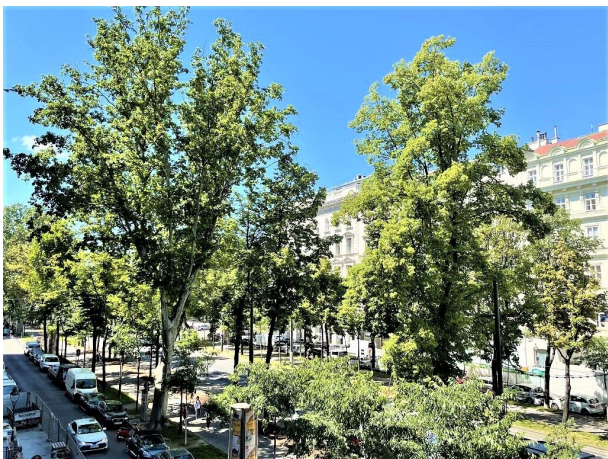




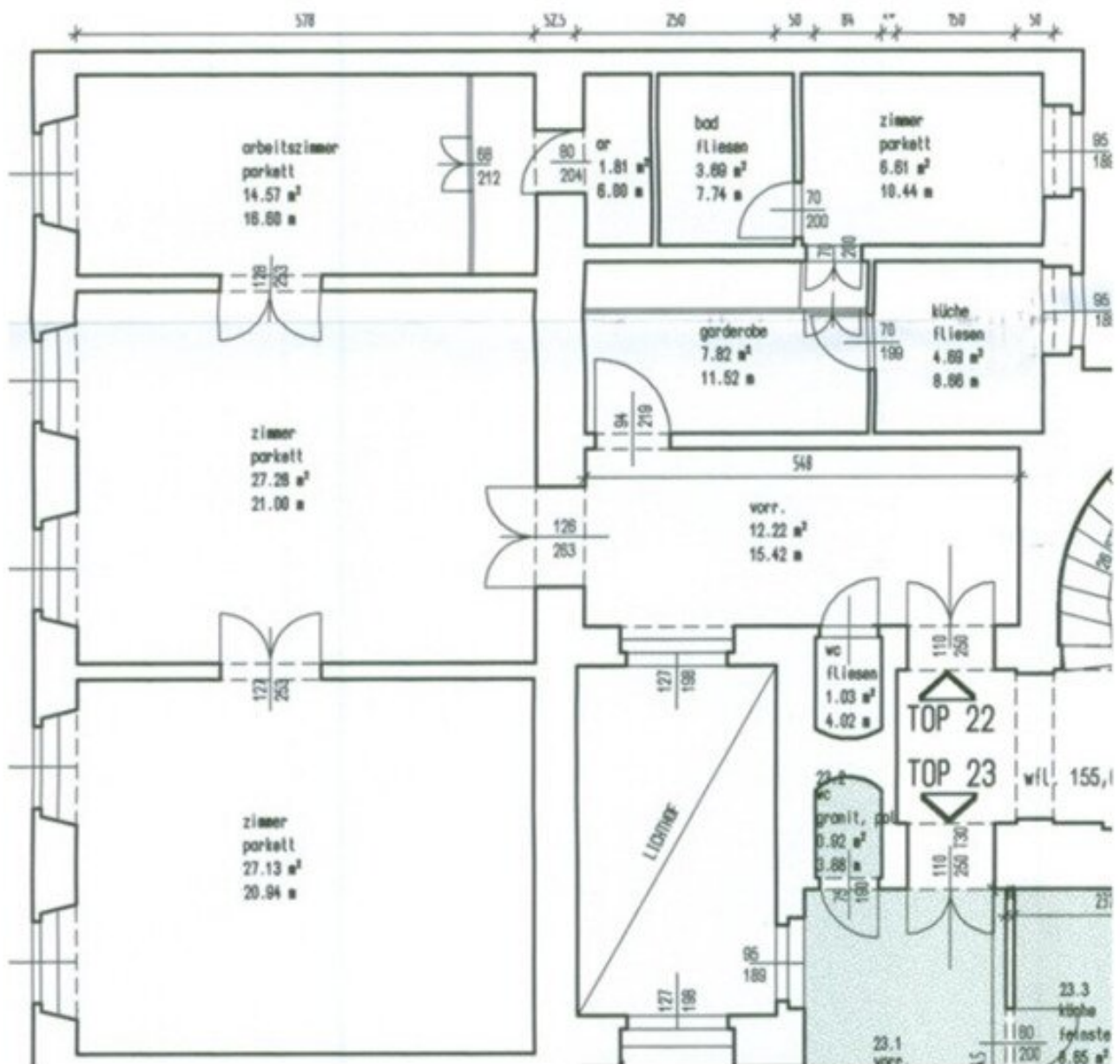












Objektbeschreibung

AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESE MÖBLIERTE, KLIMATISIERTE 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