

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



Objektnummer: 2437

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	110,49 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	153,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,36
Kaltmiete (netto)	2.860,17 €
Kaltmiete	3.177,27 €
Betriebskosten:	278,43 €
USt.:	635,45 €
Provisionsangabe:	

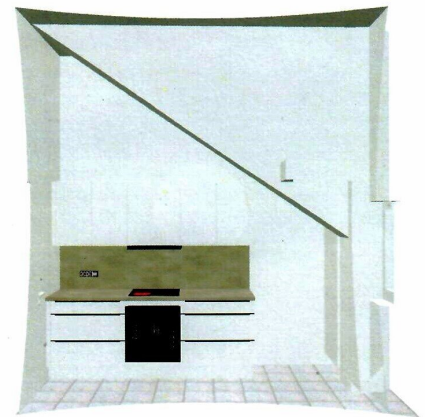
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

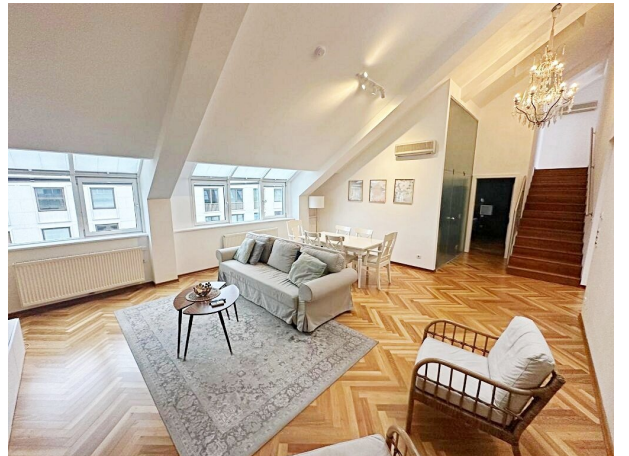
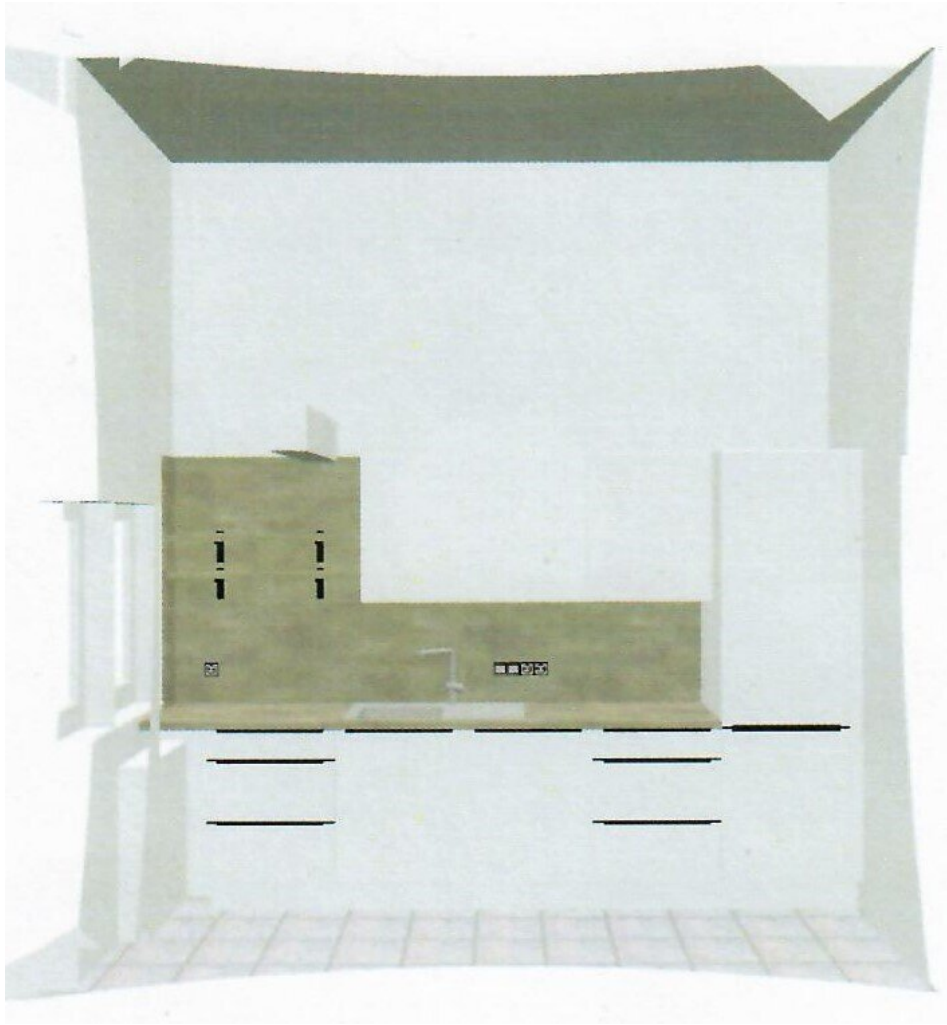
Ihr Ansprechpartner



Martin Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14 / 9
1070 Wien





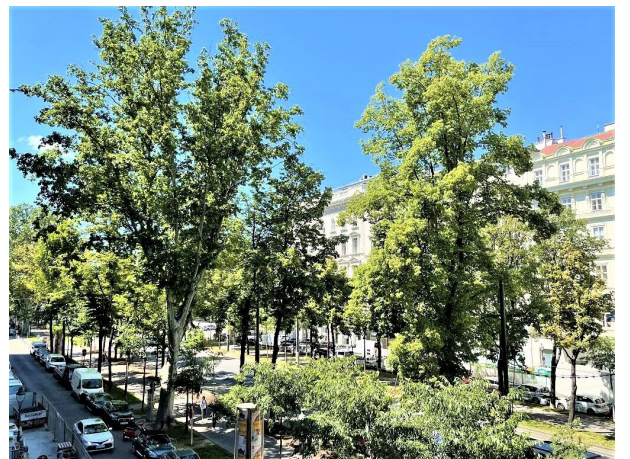














Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - GENERALSANIERT!

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

Die Wohnung (Büro) wird derzeit generalsaniert und verfügt danach über eine neue Klimaanlage, eine neue Küche, moderne Bäder und wunderschöne Parkettböden etc.

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Wohnungswidmung!

Ausstattung:

+ neue Klimaanlage in den Haupträumen

+ ca. 20 m² Terrasse

+ neue Einbauküche mit sämtlichen Einbaugeräten

+ Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Bidet, WC

+ Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC

- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Gasetagenheizung**
- + Bezug ab 01.07.2026 möglich**
- + HWB 153,60 kWh/m²a**

Lage

Diese Wohnung / Büro) 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 Stiltaltbau 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: € 3.812,72 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 20 % MwSt.,

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

Kaution: € 11.440,00 per Überweisung;

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

20 % MwSt. (Hausverwaltung Gutwerk)

Vergebührung beim Finanzamt

3 BMM Vermittlungsprovision: € 11.438,16 inkl. 20 % MwSt.

auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, Bezug ab 01.07.2026 möglich!

Die Wohnung (Büro) wird derzeit generalsaniert und verfügt danach über eine neue Klimaanlage, eine neue Küche, moderne Bäder und wunderschöne Parkettböden etc.

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