

**GENERALSANIERT, STAATSOPER-NÄHE, Erstbezug,
klimatisiertes 174 m² Dachgeschoss, 3 Zimmer,
Extraküche, 2 Bäder, Terrasse, Opernring**



Objektnummer: 2439

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	173,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	153,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,36
Gesamtmiete	4.200,01 €
Kaltmiete (netto)	3.320,75 €
Kaltmiete	3.818,18 €
Betriebskosten:	436,77 €
USt.:	381,83 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

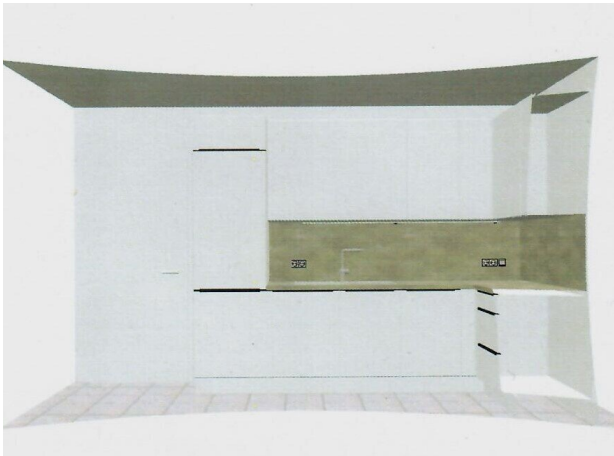


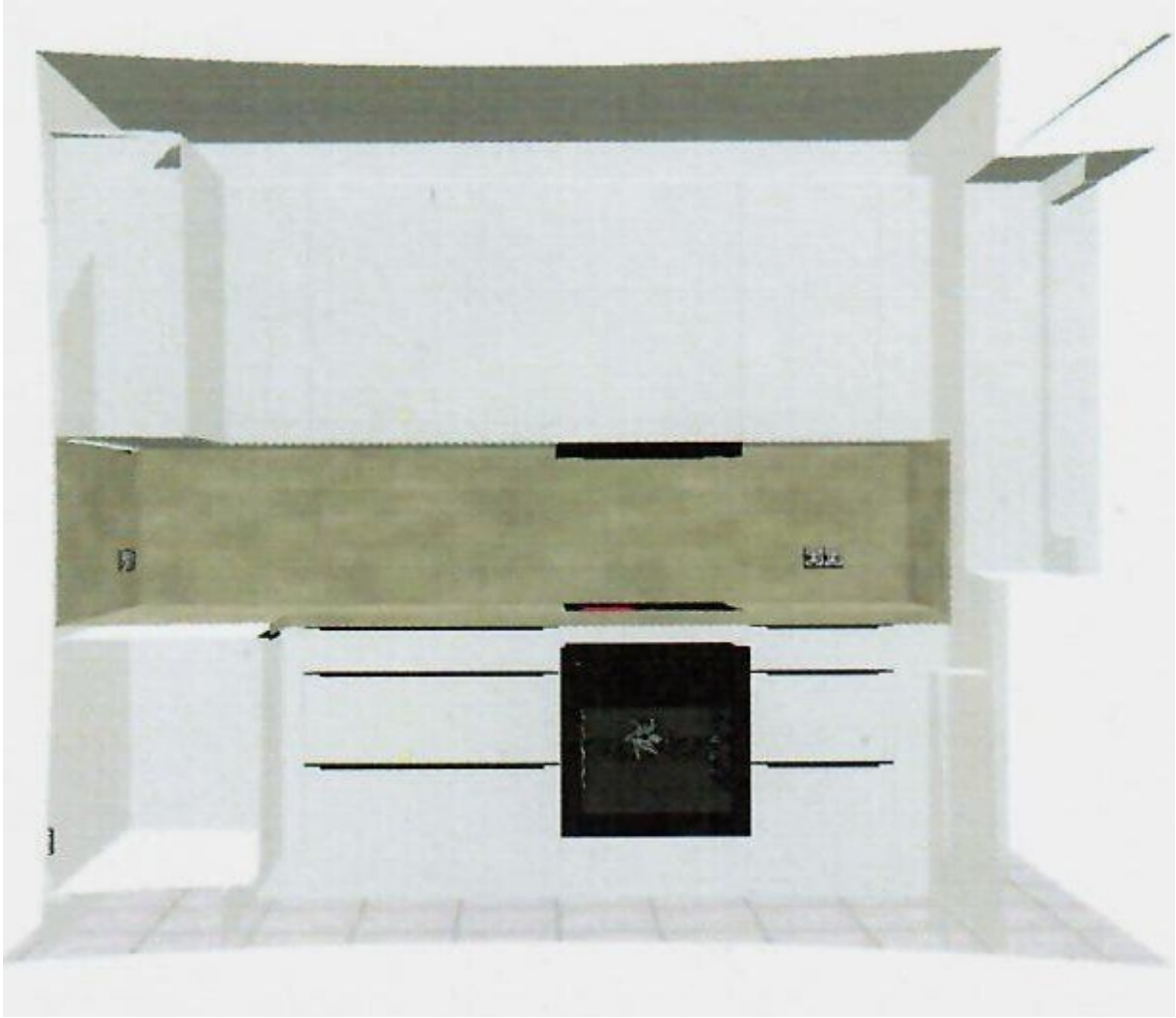
Martin Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14 / 9





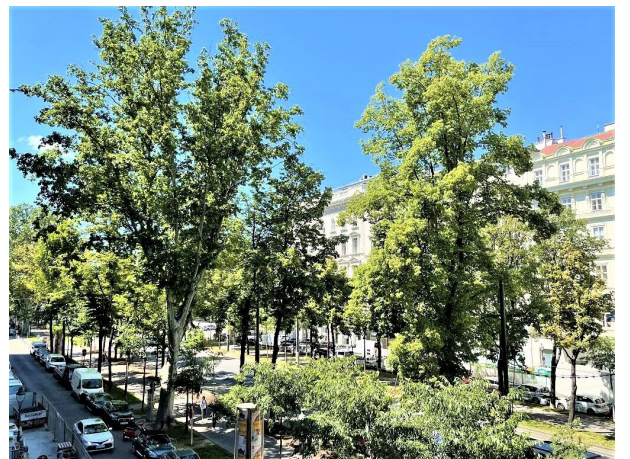




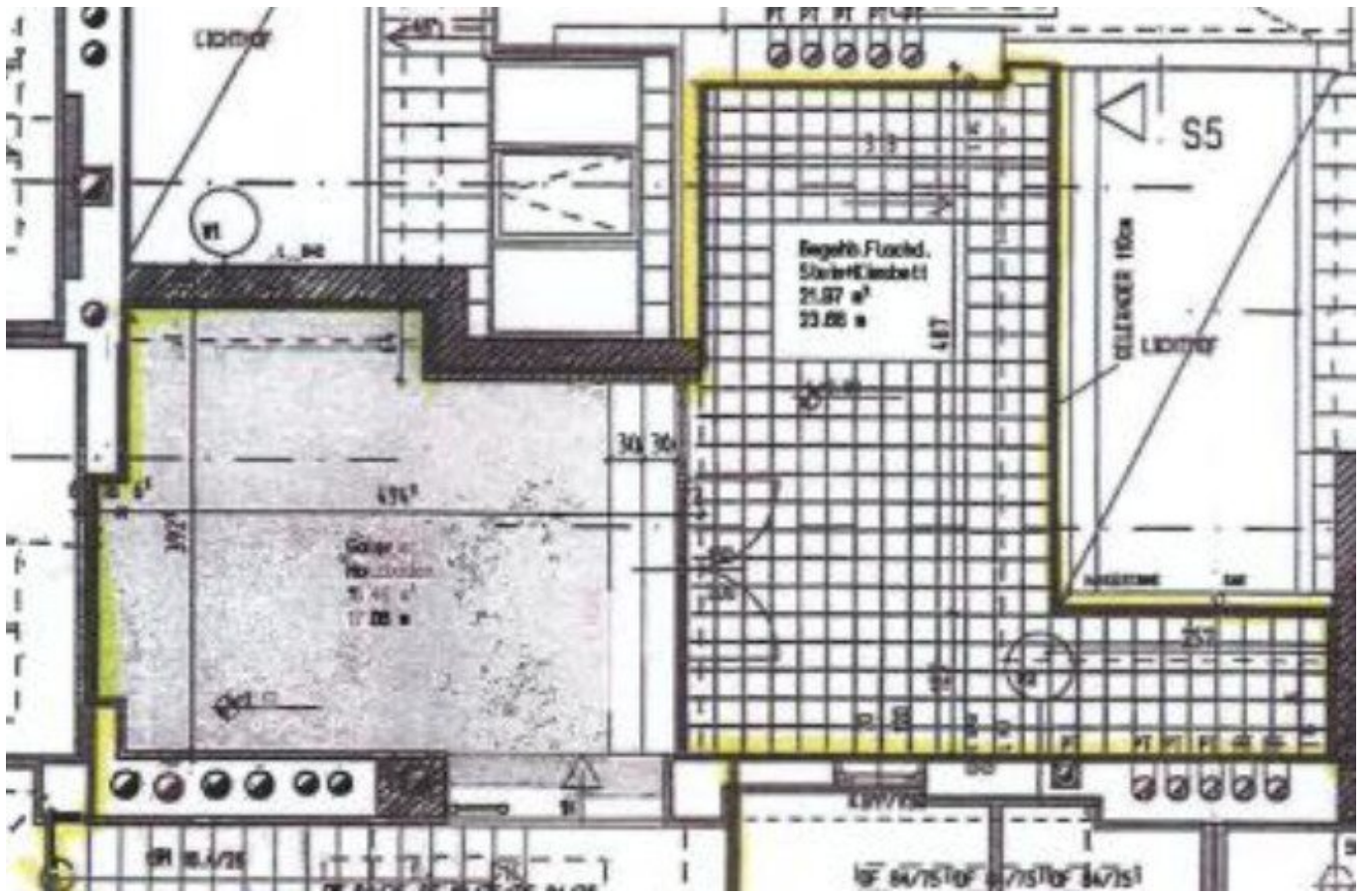












Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - GENERALSANIERT!

AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESE KLIMATISIERTE 173,32 m² DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT CA. 20 m² TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!

Vorzimmer, Wohn-Esszimmer, Küche, 2 Zimmer, Galerie, ca. 20 m² Terrasse, 2 Badezimmer, separates WC, Abstellraum

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

Ausstattung:

- + neue Klimaanlage in den Haupträumen**
- + ca. 20 m² Terrasse**
- + neue Einbauküche mit sämtlichen Einbaugeräten**
- + Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, WC**
- + Badezimmer mit Waschbecken und Dusche**
- + separates WC mit Waschbecken**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**

+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage

+ Gasetagenheizung

+ Bezug ab 01.07.2026 möglich

+ HWB 153,60 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: € 4.200,01 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 20 % MwSt.,

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

Kautions: € 12.600,00 per Überweisung

Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 264,00 inkl. 20 % MwSt. (Hausverwaltung Gutwerk)

auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, Bezug ab 01.07.2026 möglich!

Die Wohnung 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

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 <500m

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