

**ERSTBEZUG! GENERALSANIERT, Staatsoper-Nähe,  
klimatisiertes 147 m2 Dachgeschoss mit 20 m2 Terrasse, 3  
Zimmer, Extraküche, Opernring**



**Objektnummer: 2440**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	147,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	153,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,36
<b>Gesamtmiete</b>	3.980,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.195,34 €
<b>Kaltmiete</b>	3.618,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	371,27 €
<b>USt.:</b>	361,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14 / 9

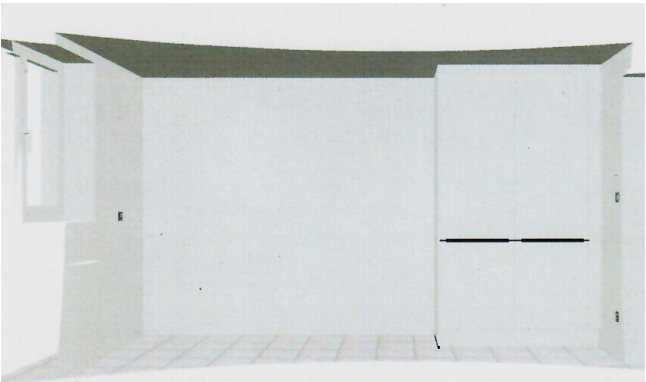
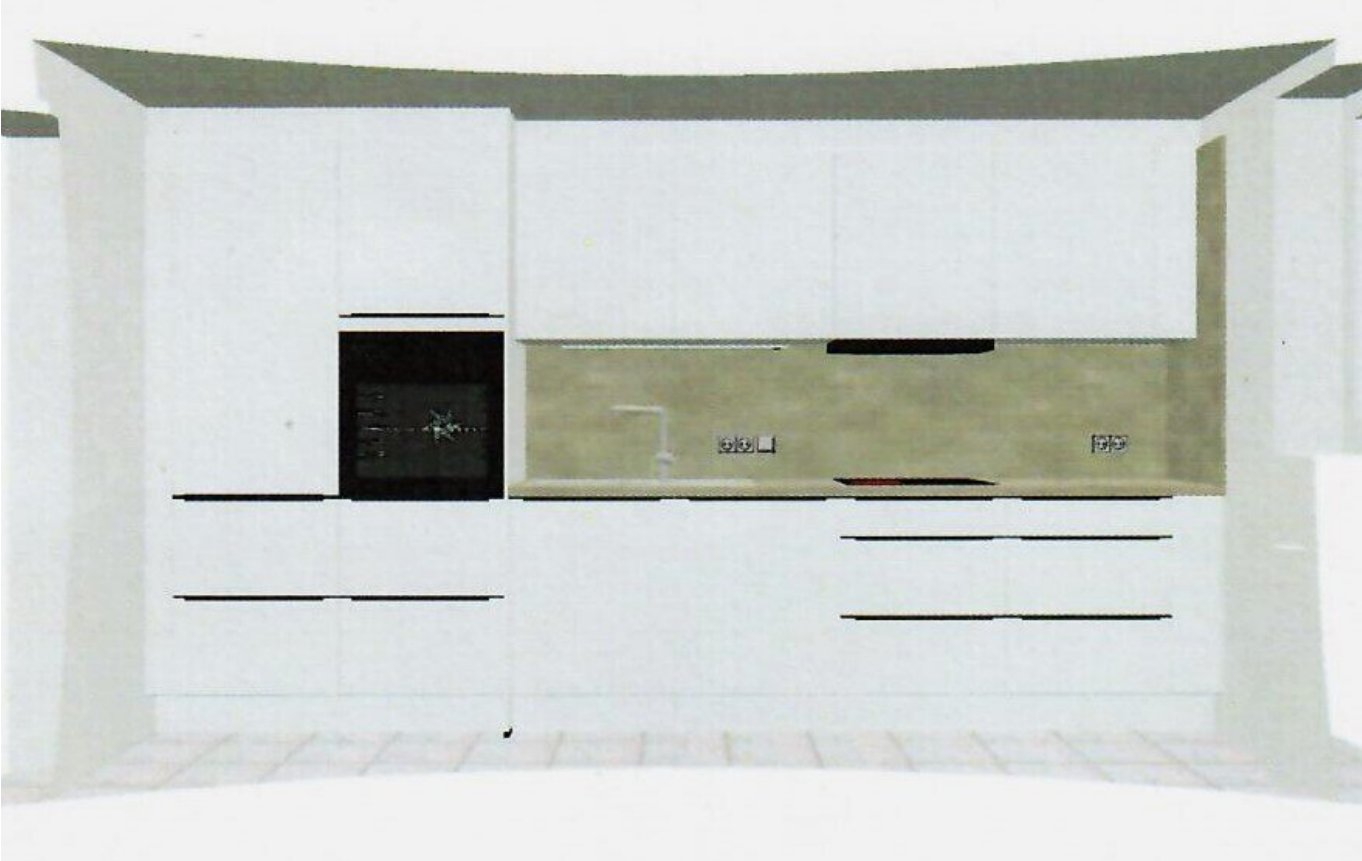




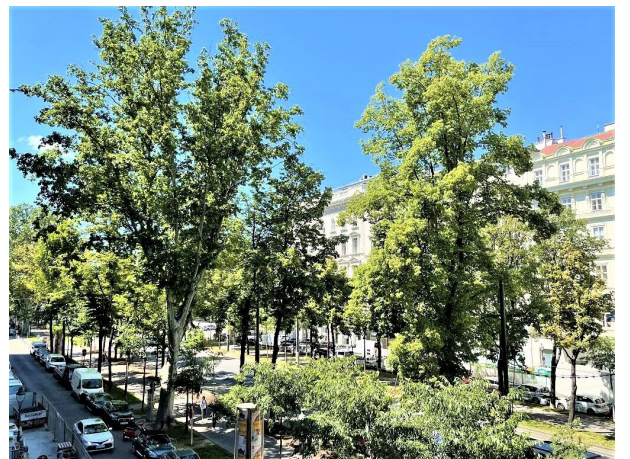


















## **Objektbeschreibung**

**ERSTBEZUG - GENERALSANIERT!**

**AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESE KLIMATISIERTE 147,33 m<sup>2</sup> DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT CA. 20 m<sup>2</sup> TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, Wohn-Esszimmer, Küche, 2 Zimmer, Galerie, ca. 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Terrasse**
- + neue Einbauküche mit sämtlichen Einbaugeräten**
- + Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken**
- + separates WC mit Waschbecken**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**

**+ Gasetagenheizung**

**+ Bezug ab 01.07.2026 möglich**

**+ HWB 153,60 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: € 3.980,00 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 20 % MwSt.,**

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

**Kaution: € 11.940,00 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 <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