

**OPERNRING, representatives 121 m2 Büro, Ordination
oder Kanzlei, 3 Zimmer, Küche, Wannenbad, Parketten, 3.
Liftstock**



Objektnummer: 2476

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	121,03 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	139,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,36
Kaltmiete (netto)	2.420,60 €
Kaltmiete	2.767,96 €
Betriebskosten:	305,00 €
USt.:	553,59 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14/9
1070 Wien











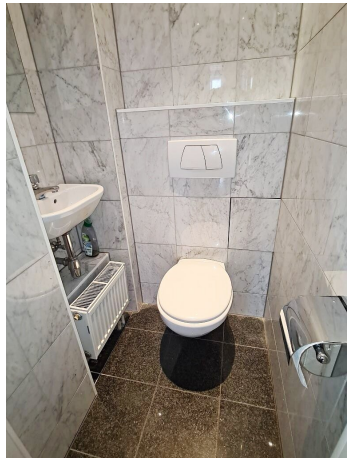






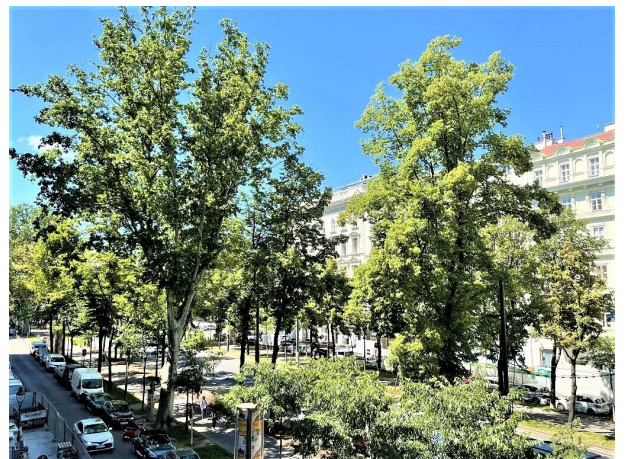














Objektbeschreibung

AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESES KLIMATISIERTES 121,03 m² BÜRO, PRAXIS ODER KANZLEI ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!

Vorzimmer, 3 Zimmer, Küche, Badezimmer, separates WC, Abstellraum, Kellerabteil

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Wohnungswidmung!

Ausstattung:

+ Küche mit Einbaugeräte

+ Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, WC

+ separates WC mit Waschbecken

+ Waschmaschinenanschluss vorhanden

+ Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen

+ Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage

+ Gasetagenheizung

+ 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: € 3.321,55 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 20 % MwSt.,

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

Kaution: € 9.965,00 per Überweisung

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

Vermittlungsprovision: € 9.964,66 inkl. 20 % MwSt.

auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, Sofortbezug möglich!

1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

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