

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



Objektnummer: 2488

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

Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14/9









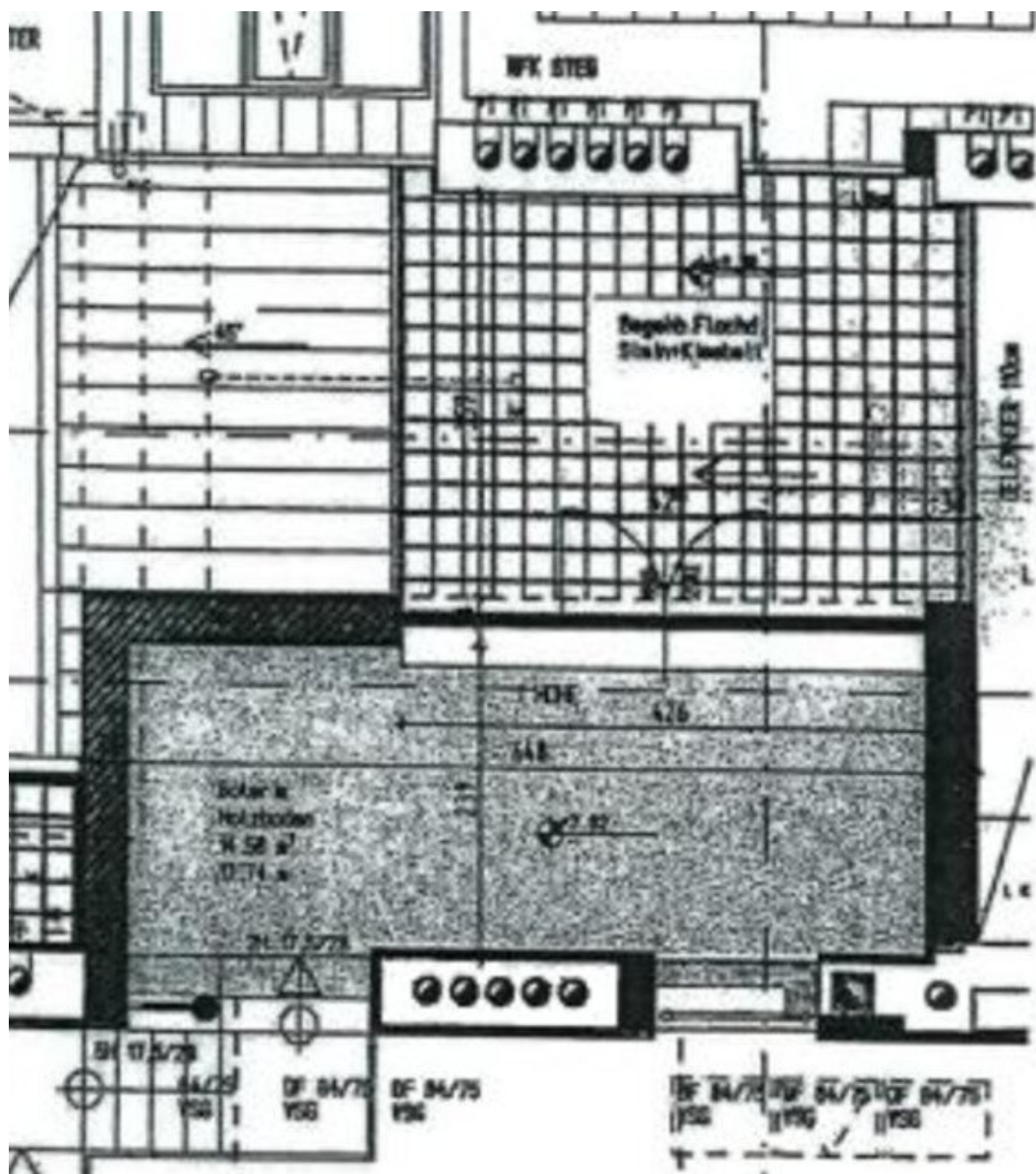












Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - GENERALSANIERT!

AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESE KLIMATISIERTE 147,33 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, Dusche, Doppelwaschbecken**
- + 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: € 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!

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