

## Traumhafte Wohnung zwischen Naschmarkt und Technischer Universität



Musterfoto

**Objektnummer: 98618**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Operngasse 28
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	114,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 145,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,87
Gesamtmiete	2.250,33 €
Kaltmiete (netto)	1.539,00 €
Kaltmiete	1.823,12 €
Betriebskosten:	282,62 €
Heizkosten:	204,08 €
USt.:	223,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

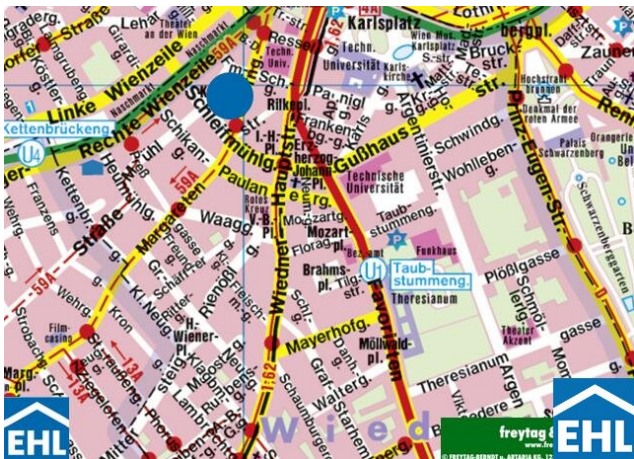
EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at







## Objektbeschreibung

### **Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung zwischen Naschmarkt und Technischer Universität**

Die Operngasse befindet sich im Freihausviertel zwischen Naschmarkt und Wiedner Hauptstraße. Die Lage im historischen Freihausviertel bietet neben internationaler Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten auch kulturelle Angebote wie Galerien und Museen. Heute gilt das Freihausviertel als Inbegriff des urbanen Lebens in Wien.

Die TU Wien, der Naschmarkt, die Einkaufsmeile Kärntner Straße oder der Karlsplatz mit der Karlskirche und dem Resselpark - alles ist fußläufig erreichbar und bietet somit einen optimalen Ausgangspunkt für Shoppingtouren und Unternehmungen.

**Die abgebildeten Fotos sind Musterfotos. Aktuelle Fotos werden in Kürze nachgereicht!**

### **Ausstattung**

- Vollausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Fischgrätparkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen im Sanitärraum
- Aufzug
- Kellerabteil
- Waschküche im Haus

- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Haus

## Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn U1/U2/U4 "Karlsplatz"

Straßenbahnlinie 1, 62

Buslinie 57A

Badner Bahn

Warmwasser wird nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <50m

Apotheke <200m

Klinik <475m

Krankenhaus <1.150m

### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <175m

Universität <150m

Höhere Schule <550m



**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <600m

**Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <100m

Polizei <325m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <3.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.