

**Zeitlose Eleganz im Herzen Wiens – Repräsentativer
Altbau am Opernring | 150m², 3-Zimmer, Staatsoper-Blick**



Objektnummer: 4724/19712

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Opernring
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1862
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 210,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Gesamtmiete	2.998,00 €
Kaltmiete (netto)	2.371,33 €
Kaltmiete	2.725,45 €
Betriebskosten:	286,85 €
USt.:	272,55 €
Infos zu Preis:	

3-6 Bruttomonatsmieten Kaution (abhängig von der Bonität des Mietwerbers)

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Caroline Asen

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien









Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche, generalsanierte Altbauwohnung vereint den historischen Charme eines klassischen Wiener Zinshauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund **150 m² Wohnfläche** überzeugt die Wohnung mit einem großzügigen Grundriss, beeindruckenden Raumhöhen von bis zu **3,40 m**, originalem Tafelsternparkett aus dem Jahr 1861, edlem Fischgrätparkett sowie stilvollen Flügeltüren, die den einzigartigen Altbaucharakter unterstreichen.

Die hochwertige Einbauküche ist mit modernen Bosch-Markengeräten ausgestattet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine **Klimaanlage**, eine **neue Gasetagenheizung**, erneuerte Elektroinstallationen sowie eine moderne EDV-/Telefonverrohrung und A1-/Magenta-Leitungen. Ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das attraktive Raumangebot ab. Ein Personenaufzug sorgt für einen komfortablen Zugang bis zu den Halbstöcken.

Ein **trockenes Kellerabteil mit ca. 7 m²** kann bei Bedarf um **€ 50,- zzgl. USt pro Monat** angemietet werden. **Tiefgaragenstellplätze** stehen im **Opernringhof** zur Verfügung; Preisauskünfte erhalten Sie direkt beim Garagenbetreiber.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap