

STAATSOPER: EXCLUSIVER ERSTBEZUG MIT TERRASSE



Objektnummer: 29597

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 142,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Gesamtmieta	5.500,00 €
Kaltmiete (netto)	5.000,00 €
Kaltmiete	5.000,00 €
USt.:	500,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Laetitia Gabriel-Hermann

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29a







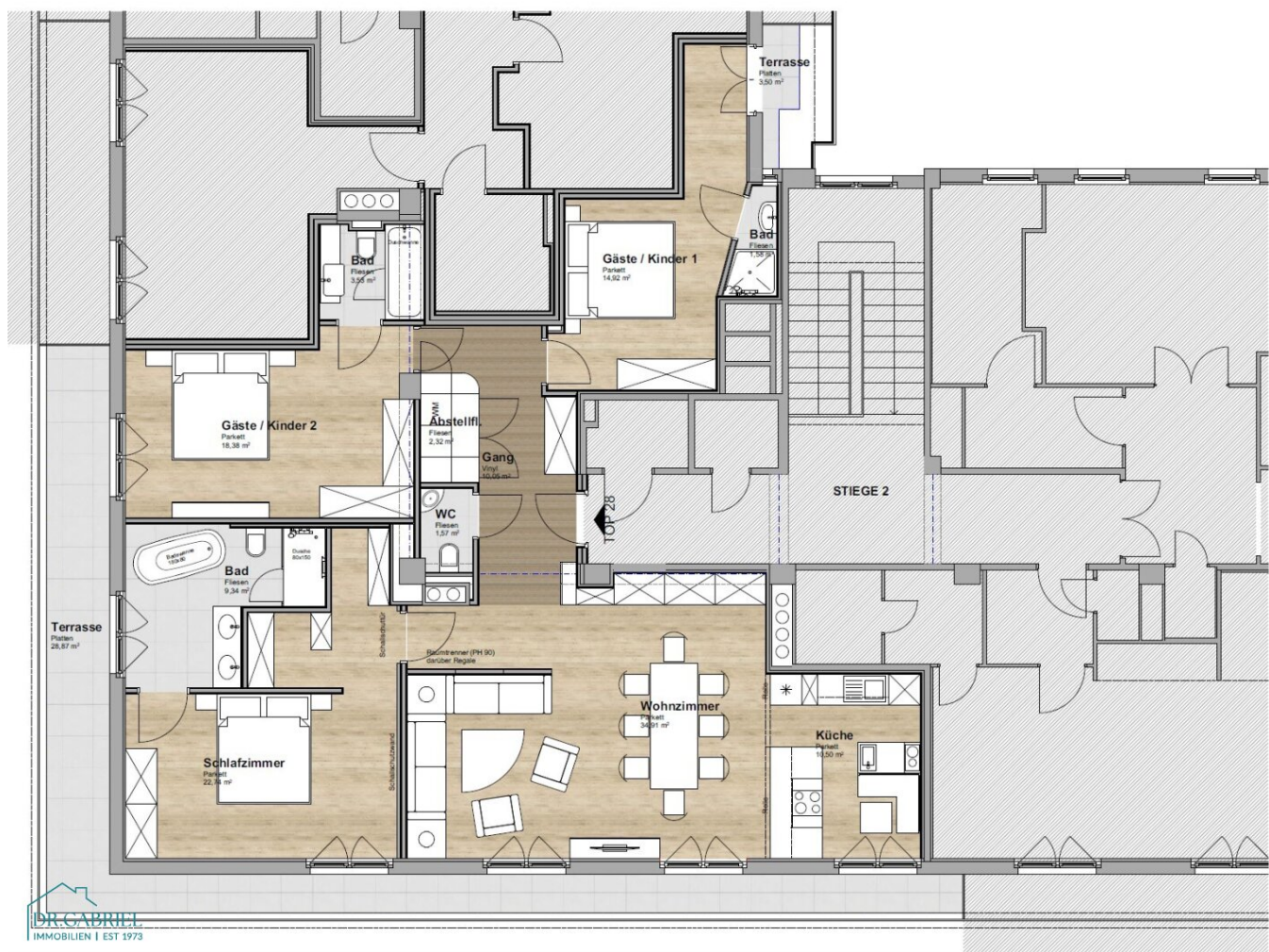


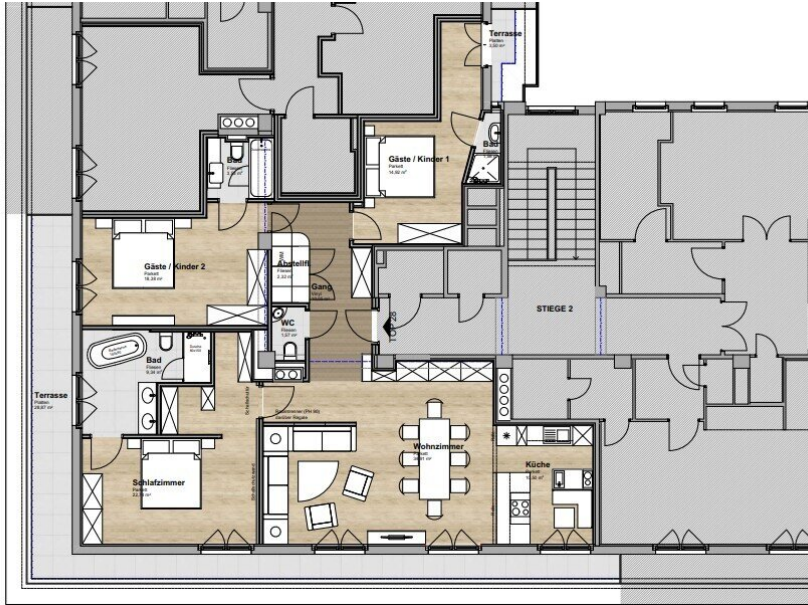












GRUNDRISS TOP 28
M 1:100



ÜBERSICHT 7.OG

RAUMBUCH TOP 28:

Gang	10,05m ²
Abstellfl.	2,32m ²
WC	1,57m ²
Bad	3,53m ²
Wohnzimmer	34,91m ²
Küche	10,50m ²
Schlafzimmer	22,74m ²
Bad	9,34m ²
Gäste / Kinder 1	14,92m ²
Gäste / Kinder 2	18,38m ²

GESAMT **128,26m²**

Terrasse	3,50m ²
Terrasse	28,87m ²

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Wiens, direkt **neben der Staatsoper**, erwartet Sie diese außergewöhnliche **Luxuswohnung** mit höchstem Wohnkomfort.

Die gut geschnittene Wohnung liegt im 7. (letzten) Liftstock und verfügt über **drei Schlafzimmer** sowie einen repräsentativen Wohn- und Essbereich. Die **Freiflächen** bieten einen beeindruckenden Ausblick zur Oper und über die Dächer der Wiener Innenstadt. Großzügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein **exklusives Wohnambiente**.

Die **edle Ausstattung** erfüllt höchste Ansprüche: Edle Admonter Eichen-Parkettböden, elegante Natursteinbäder, durchdachte Markenküche mit Premium-Einbaugeräten, maßgefertigte Einbauschränke, effiziente Klimatisierung.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- sonniger Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Terrasse
- offene Küche
- drei Schlafzimmer - eines davon mit Balkon in den ruhigen Innenhof
- drei Bäder
- drei WC
- Abstellraum

Highlights:

- Exklusive Lage direkt neben der Wiener Staatsoper

- Drei Schlafzimmer
- Terrasse mit spektakulärem Stadtblick
- Bodentiefe Fenster mit Mehrfachverglasung
- Fußbodenheizung
- Moderne Einbauküche mit Granit-Arbeitsfläche und Premium-Geräten
- Klimaanlage von LG
- Außenjalousien
- Neue Wohnungstür Sicherheitsklasse WK3
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Durchdachtes, modernes Beleuchtungssystem
- Video-Gegensprechanlage

In der Gesamtmiete sind die Betriebskosten inkludiert.

BITTE ZU BEACHTEN:

FÜR DIE ANMIETUNG DIESER WOHNUNG IST DIE VORLAGE EINES MONATLICHEN NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN IN HÖHE VON MINDESTENS DER DREIFACHEN GESAMTMIETE ERFORDERLICH!

Situated in one of Vienna's most prestigious locations, directly **next to the Vienna State Opera**, this exceptional **luxury apartment** offers the highest standard of contemporary living.

Located on the 7th and top floor with elevator access, this well-designed apartment features **three bedrooms** and an impressive living and dining area. The **generous outdoor spaces** offer breathtaking views of the Vienna State Opera and the rooftops of Vienna's historic city centre. Expansive floor-to-ceiling windows flood the interiors with natural light, creating an **elegant and exclusive living atmosphere**.

The premium finishes meet the highest standards and include exquisite Admonter oak parquet flooring, elegant natural stone bathrooms, a thoughtfully designed designer kitchen equipped with premium built-in appliances, custom-made built-in wardrobes, and an efficient air-conditioning system.

Layout:

- Entrance hall
- Bright and spacious living- dining room with floor-to-ceiling windows and access to the terrace
- Open kitchen
- Three bedrooms, one of which has access to a balcony overlooking the quite inner courtyard
- Three bathrooms
- Three separate toilets
- Storage room

Highlights:

- Prestigious location directly next to the Vienna State Opera
- Three bedrooms
- Terrace with spectacular city views
- Floor-to-ceiling, multi-glazed windows
- Underfloor heating
- Modern fitted kitchen with granite worktop and premium appliances
- LG air-conditioning system
- External blinds
- New WK3 security entrance door
- Custom-made built-in wardrobes
- Sophisticated modern lighting system
- Video intercom system

The total monthly rent includes all operating costs.

PLEASE NOTE:

To rent this apartment, prospective tenants must provide proof of a combined monthly net household income of at least three times the total monthly rent.

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 <500m

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