

EXCLUSIVER ERSTBEZUG MIT FREIFLÄCHEN BEI DER STAATSOPER



Objektnummer: 29596

**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:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 142,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.000,00 €
USt.:	200,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

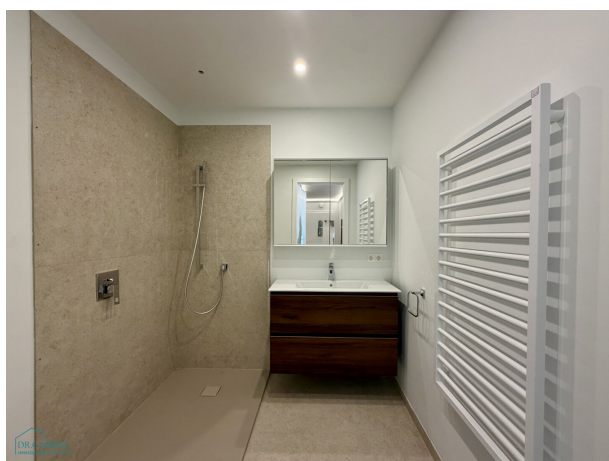


Dr. Laetitia Gabriel-Hermann

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



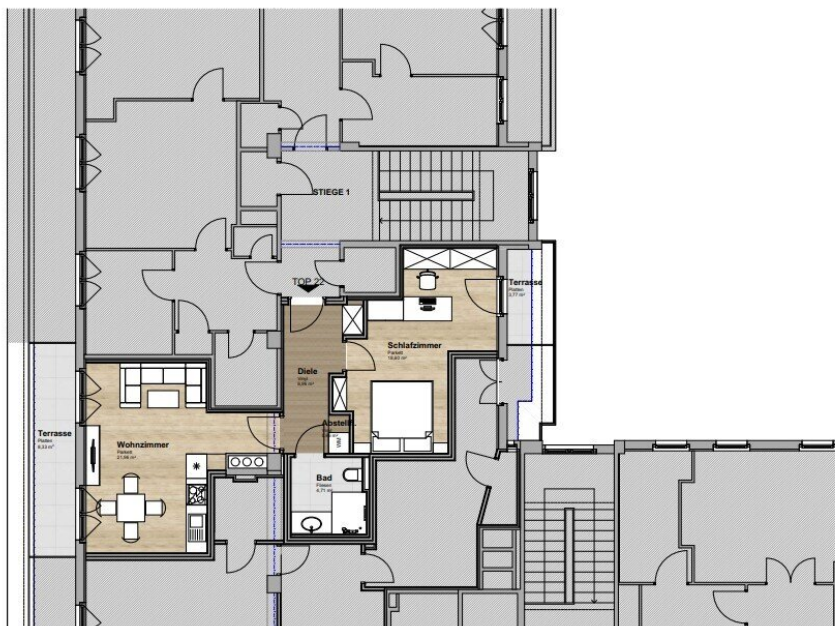




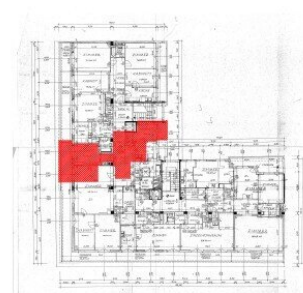








GRUNDRISS TOP 22
 M 1:100
 TOP & GABRIEL
 IMMOBILIEN | EST 1973



ÜBERSICHT 7.OG

RAUMBUCH TOP 22:

Diele	6,96m ²
Abstellfl.	0,66m ²
Wohnzimmer	21,96m ²
Schlafzimmer	18,60m ²
Bad	4,71m ²

GESAMT 52,89m²

Terrasse	3,77m ²
Terrasse	8,33m 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 ein 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, elegantes Bad, durchdachte Markenküche mit Premium-Einbaugeräten, maßgefertigte Einbauschränke, effiziente Klimatisierung.

Raumaufteilung:

- Vorraum, Wohn-Essbereich mit integrierter Küche und Ausgang auf eine Terrasse,
- ein Schlafzimmer mit Balkon in den ruhigen, weiten Innenhof, - Badezimmer mit Dusche und WC

Highlights:

- Exklusive Lage direkt neben der Wiener Staatsoper
- 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 modern living.

Located on the 7th and top floor with elevator access, the thoughtfully designed apartment features one bedroom and a spacious living and dining area. The outdoor spaces offer breathtaking views of the Vienna State Opera and the rooftops of Vienna's historic city center. 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, a stylish bathroom, a well-designed designer kitchen equipped with premium built-in appliances, custom-made built-in wardrobes, and an efficient air-conditioning system.

Layout:

- Entrance hall
- Spacious living- dining room with open kitchen and access to the terrace
- One bedroom with access to a balcony overlooking the quiet, expansive inner courtyard
- Bathroom with shower and toilet

Highlights:

- Prime location directly next to the Vienna State Opera
- 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
- Operating costs are included in the total monthly rent

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