

**ERSTBEZUG, STAATSOPER-NÄHE, klimatisiertes 110 m²
Büro oder Praxis, 3 Zimmer, Extraküche, 2 Bäder,
Opernring**



Objektnummer: 2531

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	110,49 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	153,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,36
Kaltmiete (netto)	2.860,17 €
Kaltmiete	3.177,27 €
Betriebskosten:	278,43 €
USt.:	635,45 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

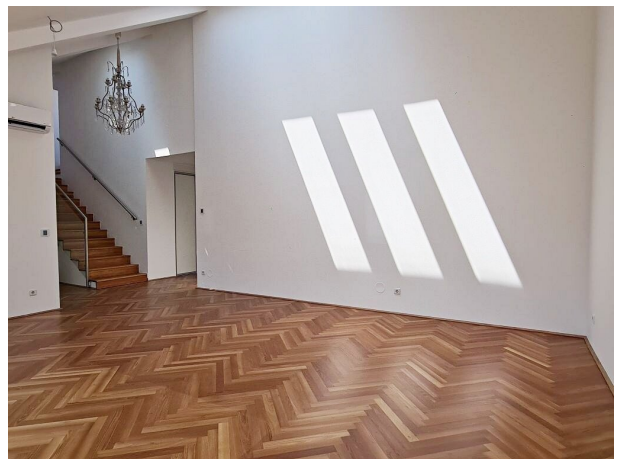


Martin Ros

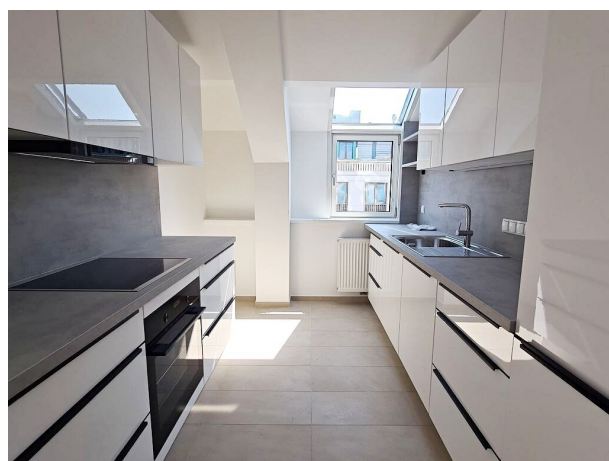
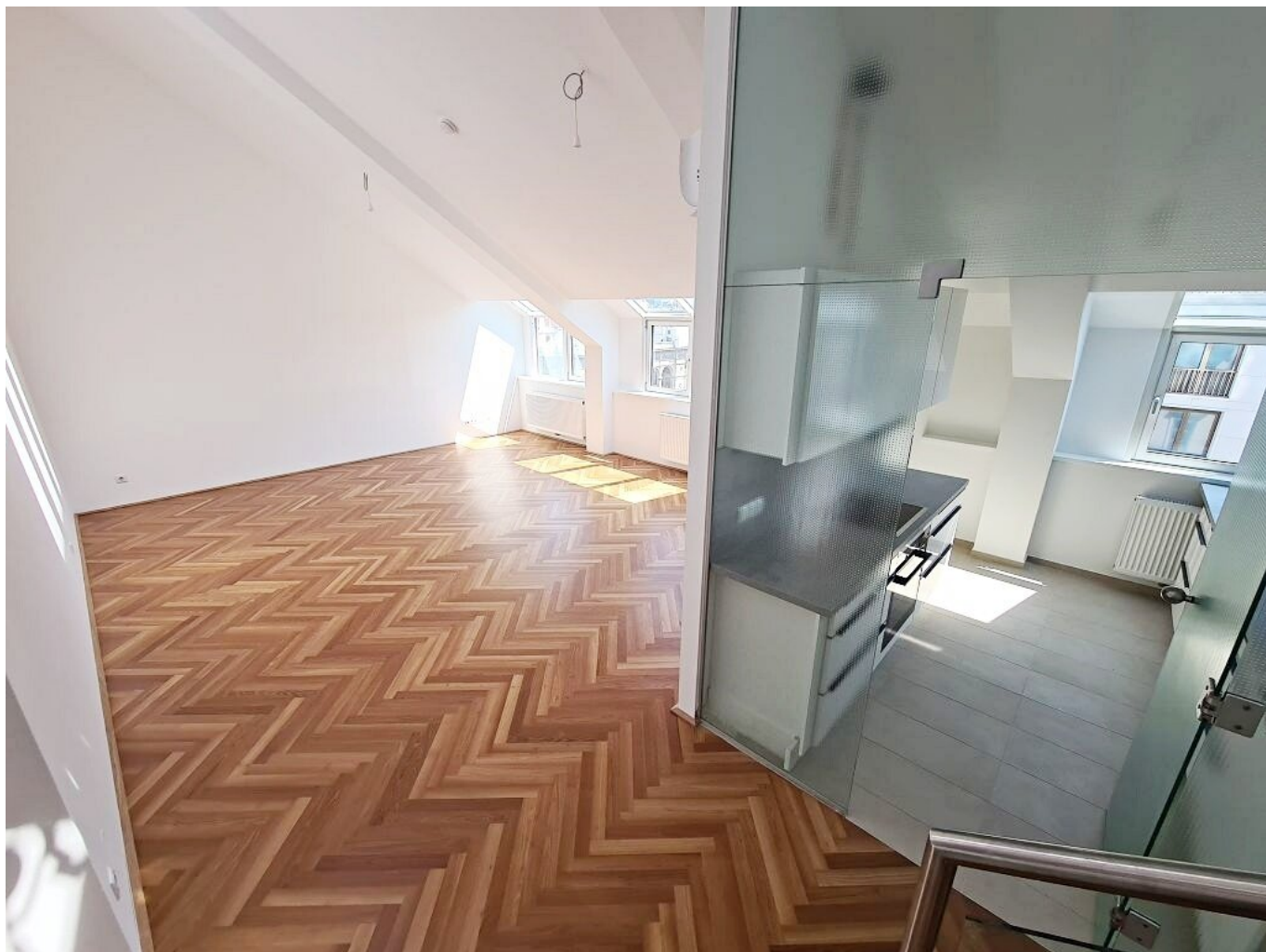
ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14 / 9
1070 Wien







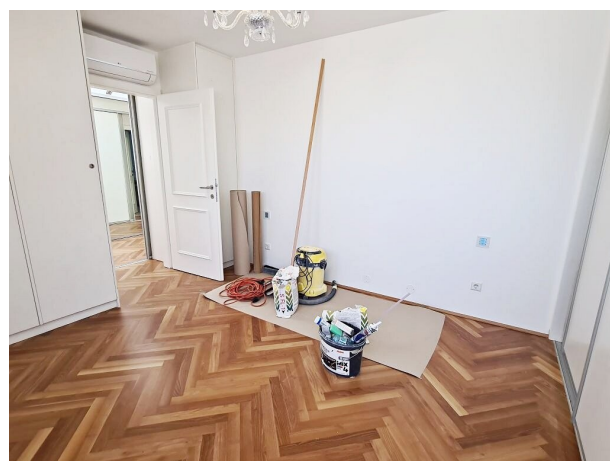


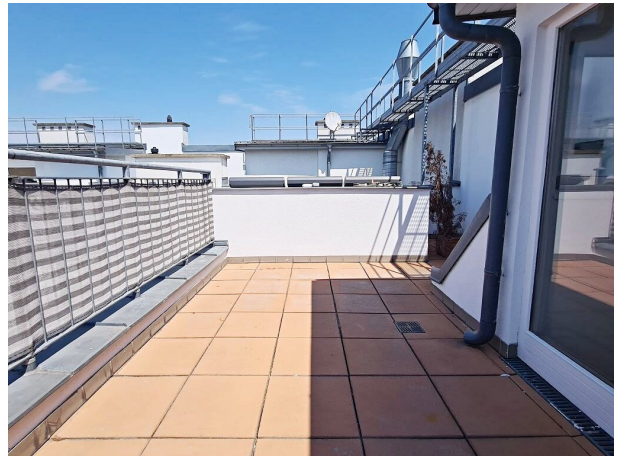


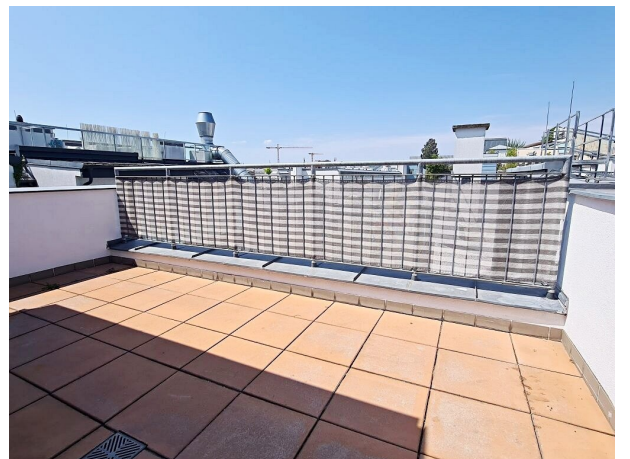


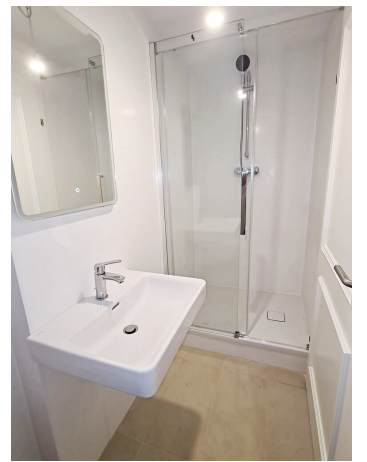




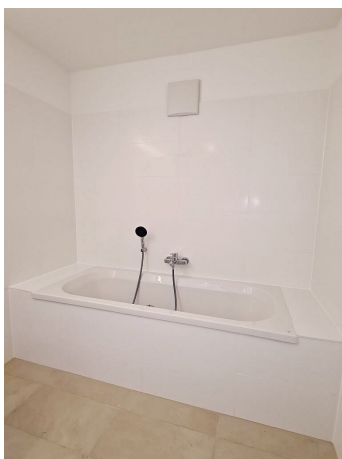






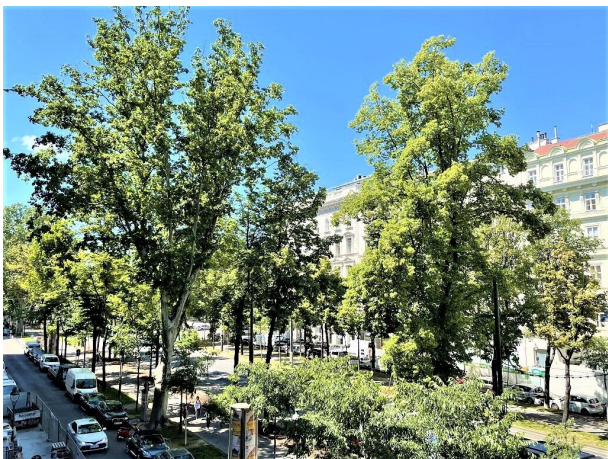


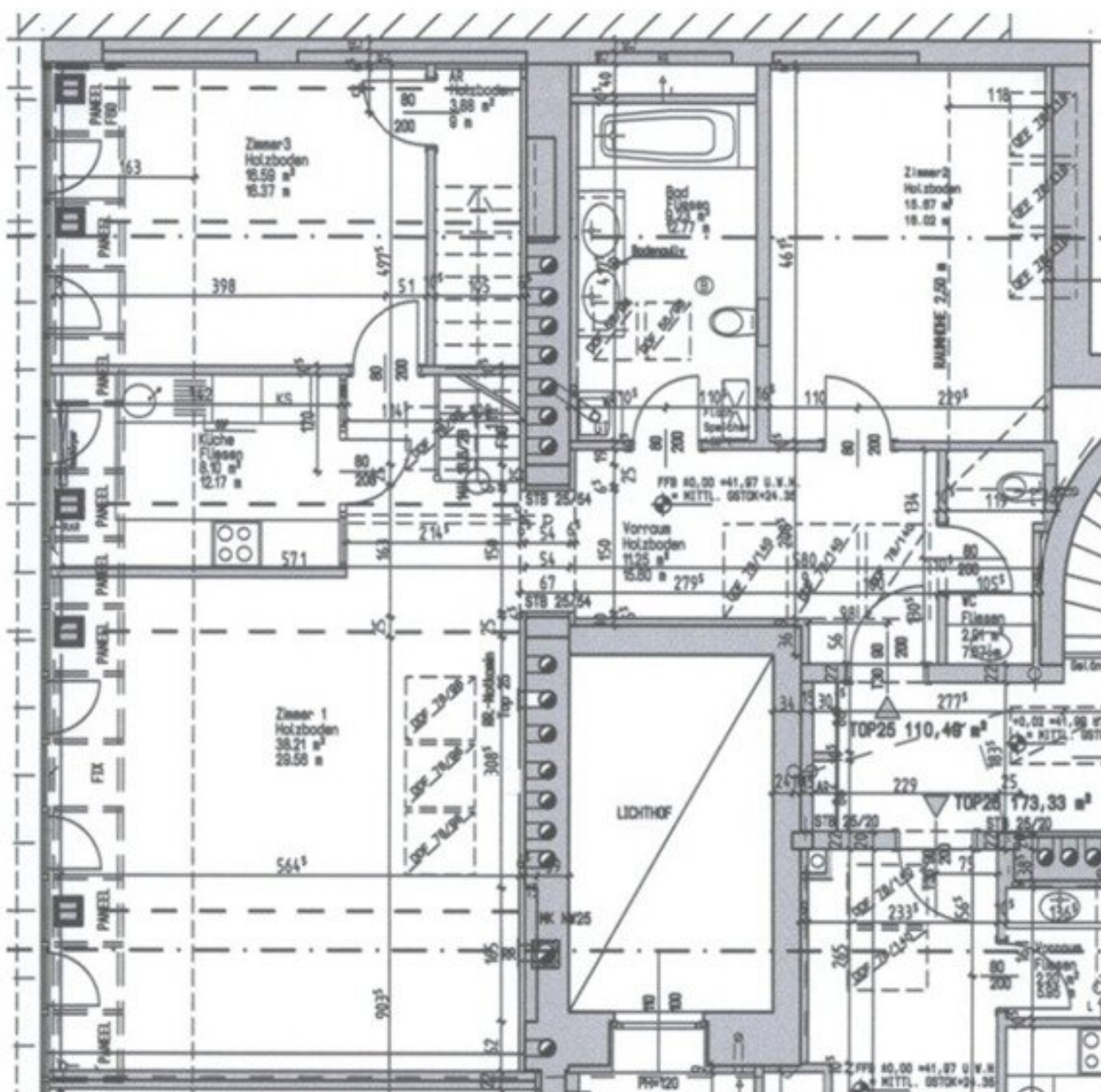


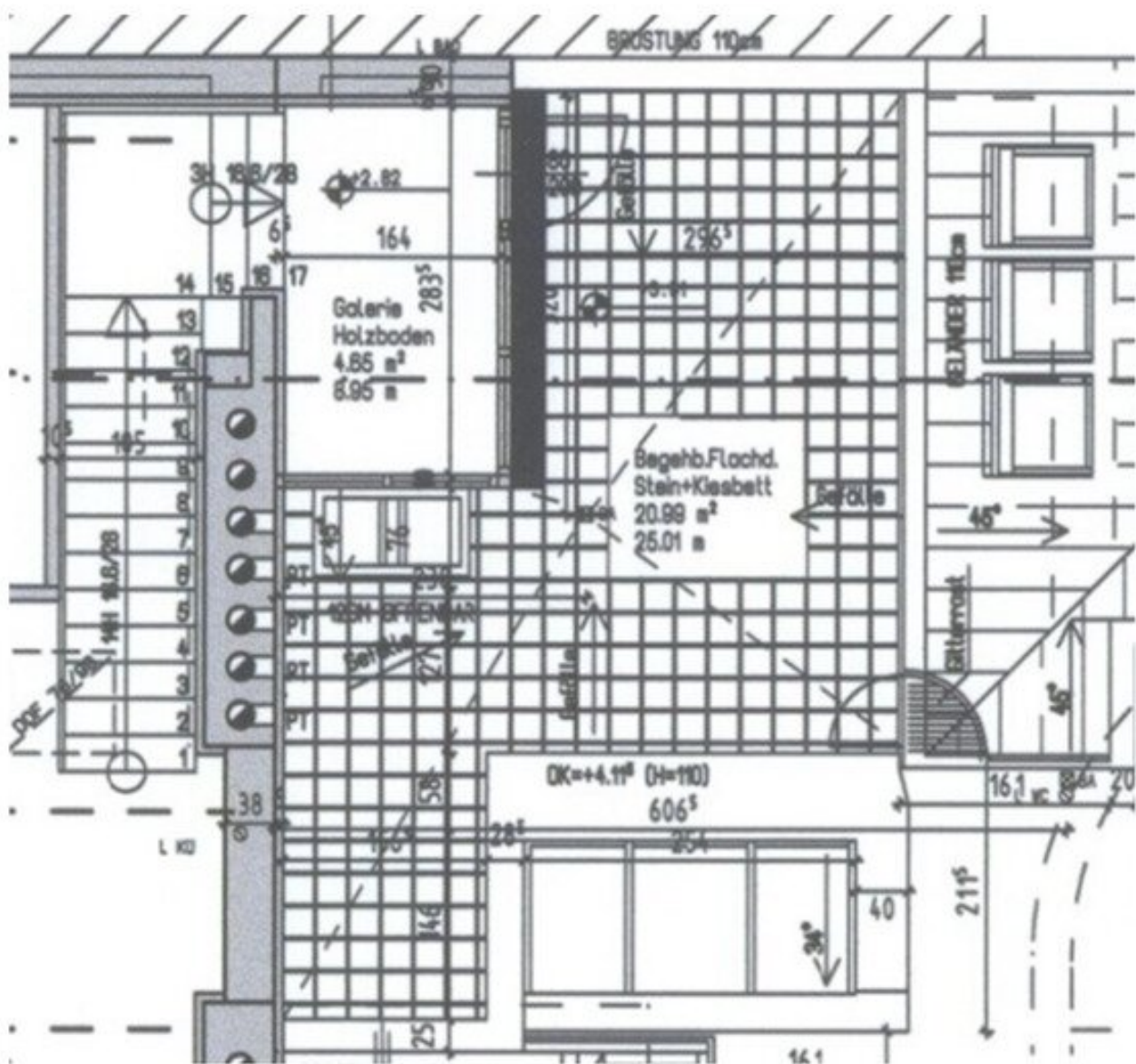












Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - GENERALSANIERT!

AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESES KLIMATISIERTE 110,49 m² BÜRO - PRAXIS IM DACHGESCHOSS MIT CA. 20 m² TERRASSE ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!

Vorzimmer, 3 Zimmer, Küche, Galerie, ca. 20 m² Terrasse, 2 Badezimmer mit WC, Abstellraum

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Wohnungswidmung!

Ausstattung:

- + neue Klimaanlage in den Haupträumen**
- + ca. 20 m² Terrasse**
- + neue Einbauküche samt Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC**
- + Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Gasetagenheizung**

+ Sofortbezug möglich!

+ HWB 153,60 kWh/m2a

Lage

Diese Wohnung / Büro) 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: € 3.812,72 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 20 % MwSt.,

Heizung (Gasetagenheizung) und Strom werden gesondert zur Vorschreibung gebracht!

Kaution: € 11.440,00 per Überweisung;

Gebühr für Errichtung und Durchführung des Mietvertrages: € 264,00 inkl. 20 % MwSt. (Hausverwaltung Gutwerk)

Vergebührung beim Finanzamt

3 BMM Vermittlungsprovision: € 11.438,16 inkl. 20 % MwSt.

auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, Sofortbezug 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

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