

**STAATSOPER-BLICK, Opernring, klimatisierte 5 Zimmer,  
Stehbalkon, Komplettküche, Badezimmer, teilweise  
Flügeltüren, Parketten**



**Objektnummer: 2036**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	157,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	139,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,36
<b>Gesamtmiete</b>	4.128,09 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.315,48 €
<b>Kaltmiete</b>	3.752,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	386,81 €
<b>USt.:</b>	375,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

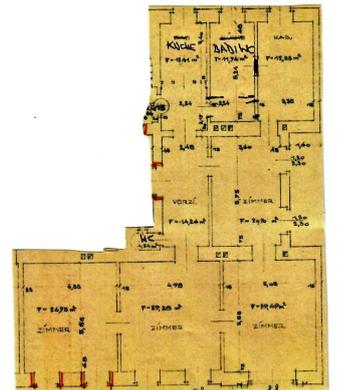
## Ihr Ansprechpartner



**Martin Ros**

ROS REALITÄTEN OG  
Kaiserstraße 14 / 9











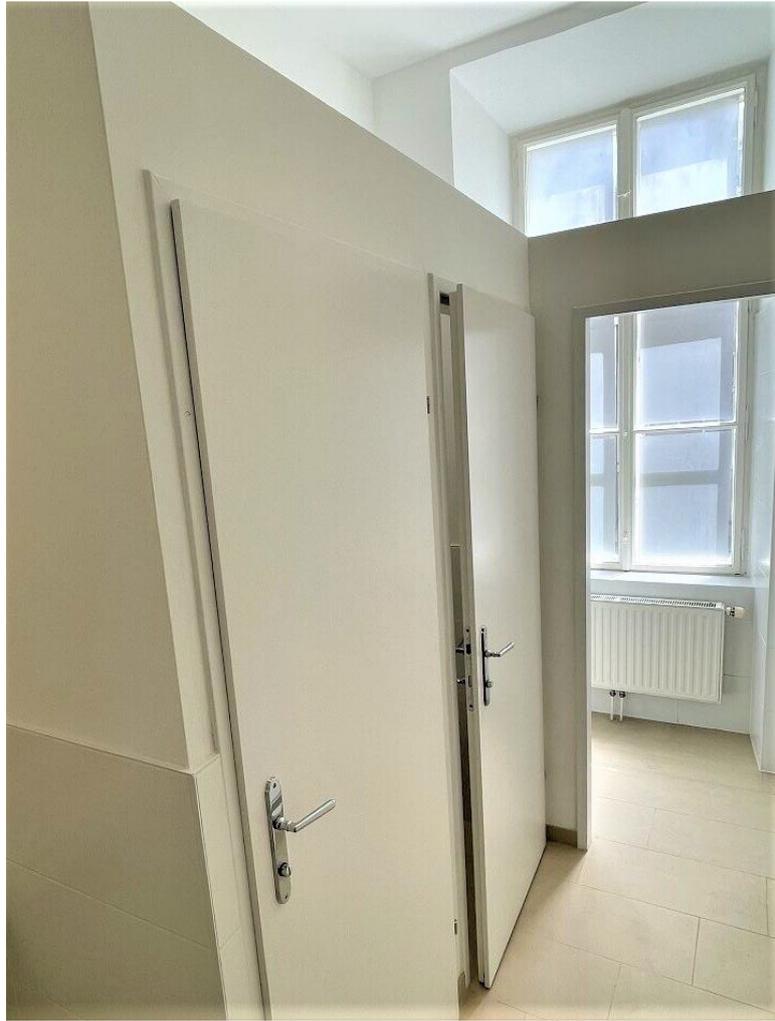










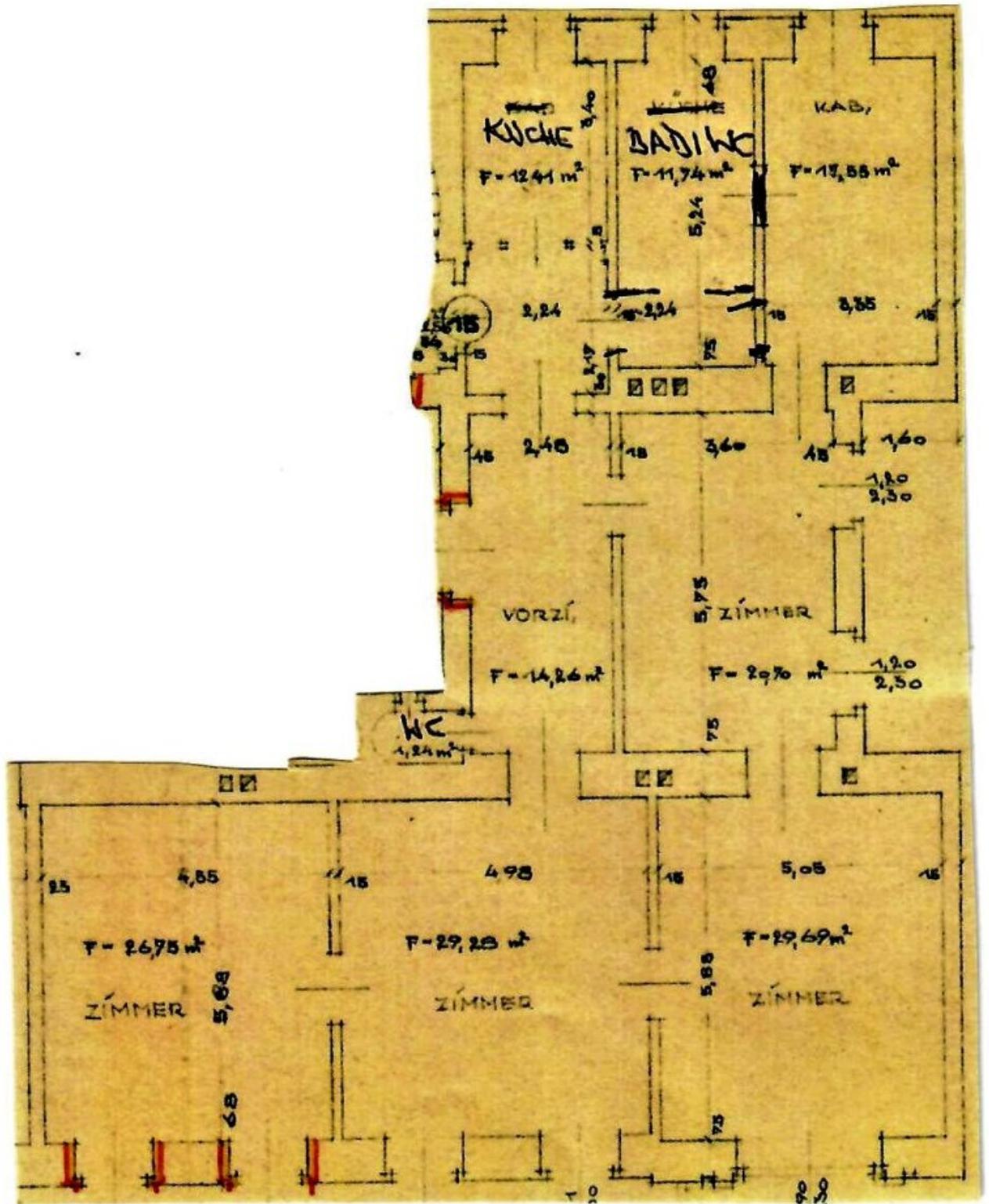












## **Objektbeschreibung**

**AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESE KLIMATISIERTE 157,88 m2 MIETWOHNUNG ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!**

**Vorzimmer, 5 Zimmer, Küche, Badezimmer mit 2 WC´s, separates WC, Abstellraum + Stehbalkon**

**Ausstattung-Wohnung:**

- + Klimaanlage in den jeweiligen Zimmern**
- + 5 Zimmer (29,69 m2, 29,29 m2, 26,78 m2, 20,70 m2 + 19,55 m2)**
- + ca. 3,80 Meter Raumhöhe**
- + Stehbalkon mit Blick auf die Wiener Staatsoper**
- + Badezimmer mit Dusche, 2 getrennt begehbaren WC´s und Waschtisch**
- + Komplettküche mit sämtlichen Einbaugeräten**
- + teilsaniert**
- + separates WC mit Waschgelegenheit**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Beleuchtungskörper zum Großteil vorhanden**
- + Gasetagenheizung**

**+ Telefon- und UPC-Telekabelanschluss vorhanden**

**+ Sofortbezug möglich**

**+ HBW 139,30 kWh/m<sup>2</sup>**

### **Lage**

**Diese Wohnung 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: € 4.128,09 inklusive Betriebskosten-Aufzug-10 % MwSt.,**

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

**Kaution: € 12.390,00 per Überweisung;**

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

**auf 10 Jahre befristete Hauptmiete, ablösefrei, 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**

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 <1.000m  
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