

**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

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

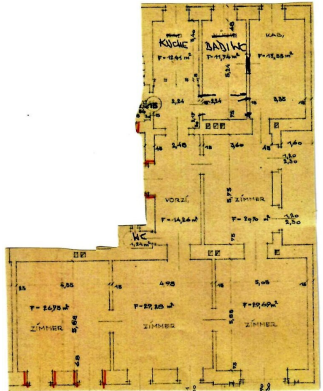
Ihr Ansprechpartner



Martin Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14 / 9



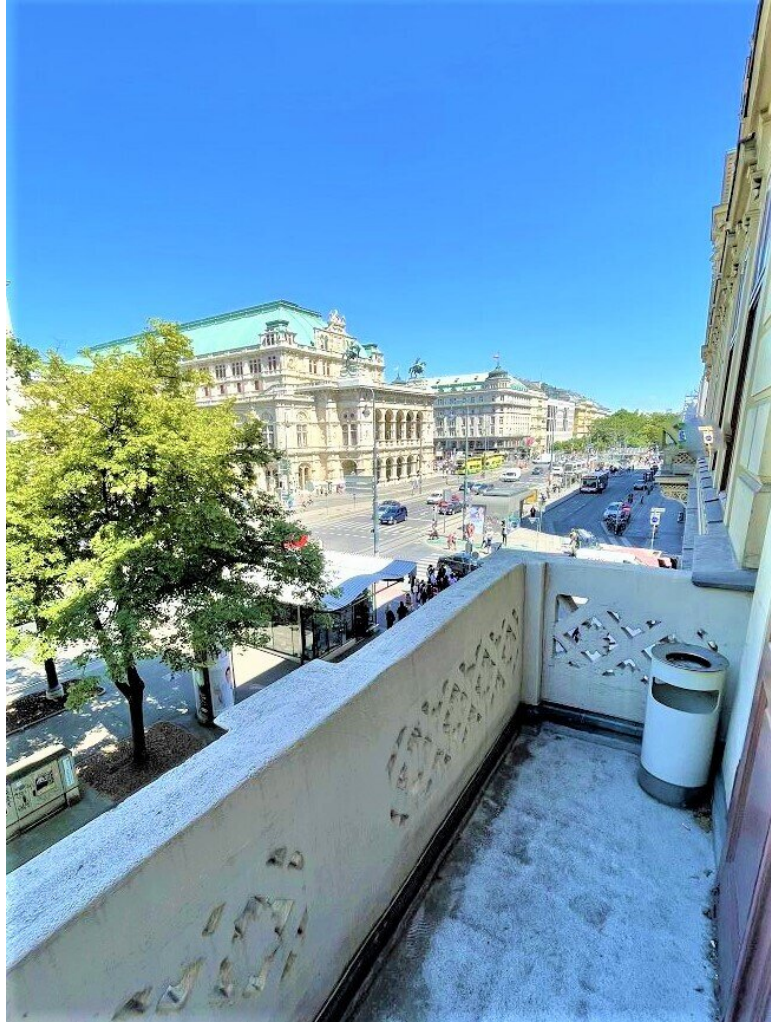










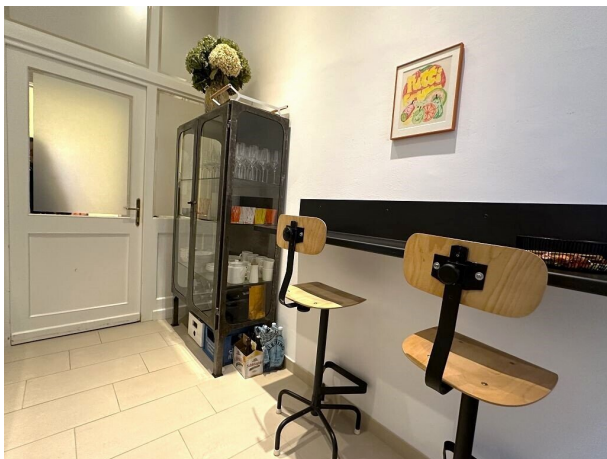








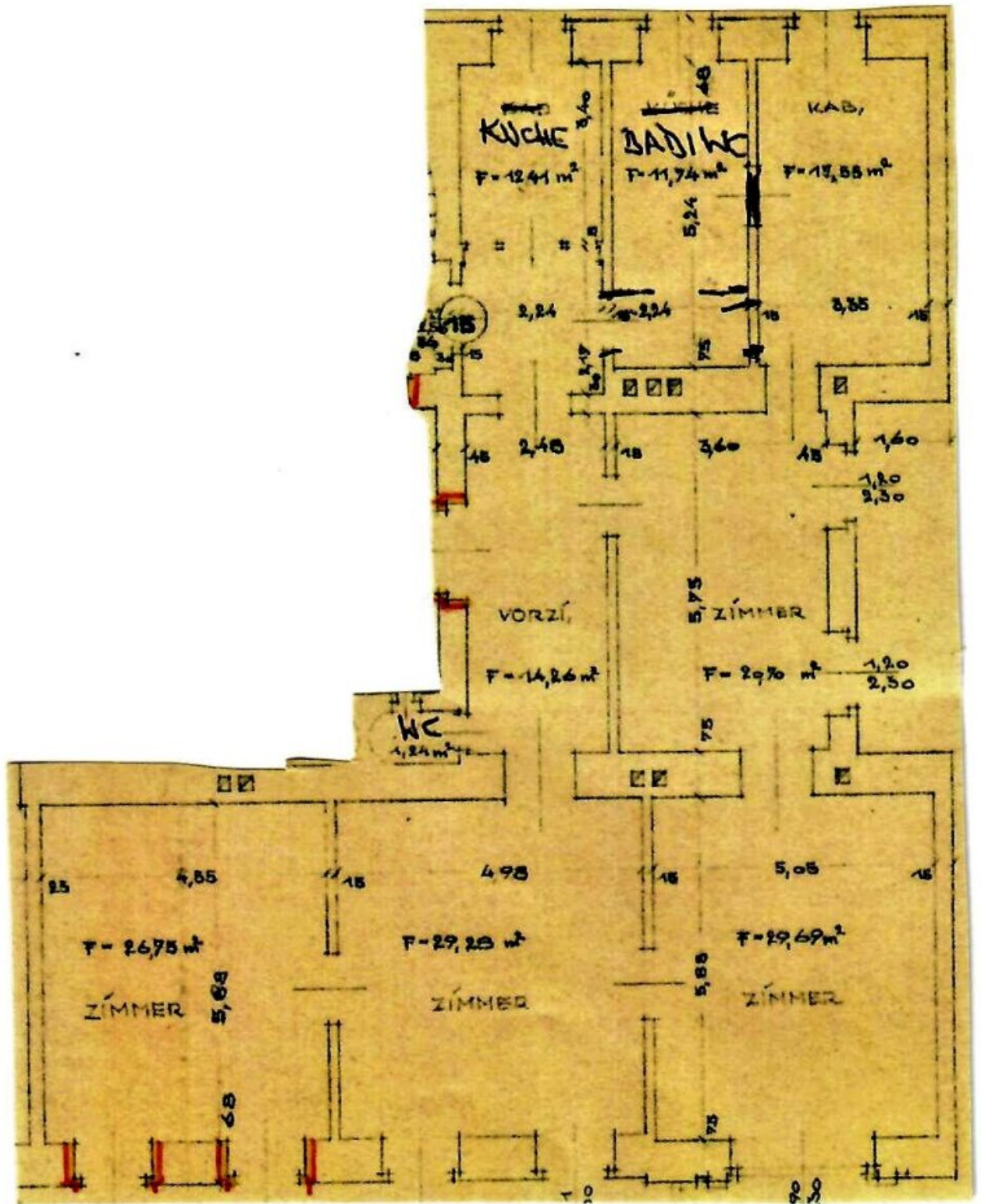












Objektbeschreibung

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/m²

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