

**Wohnen beim Opernring! Exklusive 2-Zimmer-Wohnung /  
Büro mit Loggia**



**Objektnummer: 7089**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	72,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 98,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	975.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,33 €
<b>Heizkosten:</b>	121,35 €
<b>USt.:</b>	41,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

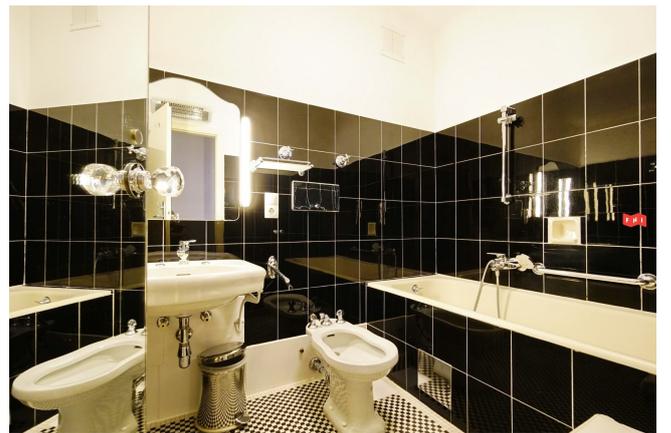
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ruth-Marie Schwarzinger**

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien





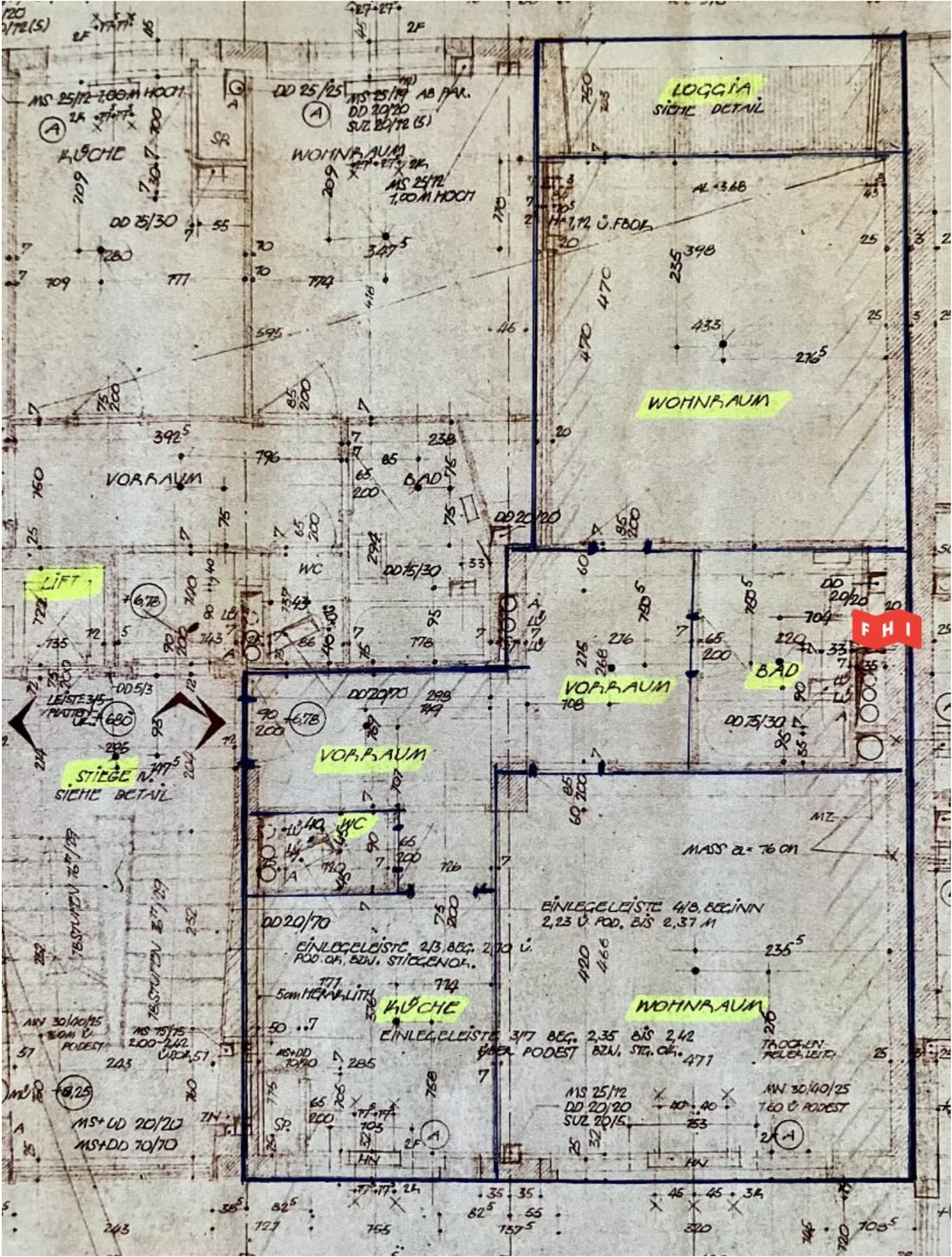












MS 25/12 1,00 M HOCH  
 KÜCHE  
 209

DD 25/25  
 MS 25/12 AB PAR.  
 DD 20/20  
 SUZ 20/12 (5)  
 WOHNRAUM  
 MS 25/12  
 1,00 M HOCH

LOGGIA  
 SIEHE DETAIL

WOHNRAUM

VORRAUM

LIFT

STIEGE N.  
 SIEHE DETAIL

VORRAUM

VORRAUM

BAD

KÜCHE

WOHNRAUM

FHI

EINLEGELEISTE 4/8 BEG. 2,23 U. POD. BIS 2,37 M

EINLEGELEISTE 2/3 BEG. 2,20 U. POD. AN. BEW. STIEGENOH.

EINLEGELEISTE 3/7 BEG. 2,35 BIS 2,42 ÜBER PODEST BZW. STG. OH. 477

MS 25/12  
 DD 20/20  
 SUZ 20/15

MN 30/40/25  
 1,60 U. PODEST

MS+UD 20/20  
 MS+DD 20/20

TESTSTUFEN 26/29  
 TESTSTUFEN 27/29

ANV 30/40/25  
 1,60 M U. PODEST

MS 15/15  
 2,00 U. PODEST

MS 18/25

243

35 35  
 82<sup>5</sup> 55  
 157<sup>5</sup>

45 45 34  
 320  
 244  
 720 103<sup>5</sup>

MASS a = 76 cm

TROCKEN-  
 PEGELLEISTE

220  
 272 (5)

287-27  
 2F

SR

AA

SR

DD 25/30

709 771

709 771

595

75 200

392<sup>5</sup>

75 75

75 75

728

735 72

DD 5/3

LEISTE 3/5  
 (PUNTE)

690

235

244

TESTSTUFEN 26/29

TESTSTUFEN 27/29

ANV 30/40/25  
 1,60 M U. PODEST

MS 15/15  
 2,00 U. PODEST

MS 18/25

MS+UD 20/20  
 MS+DD 20/20

35 35

82<sup>5</sup> 55  
 157<sup>5</sup>

287-27  
 2F

AA

AA

SR

DD 25/30

709 771

709 771

595

75 200

392<sup>5</sup>

75 75

75 75

728

735 72

DD 5/3

LEISTE 3/5  
 (PUNTE)

690

235

244

TESTSTUFEN 26/29

TESTSTUFEN 27/29

ANV 30/40/25  
 1,60 M U. PODEST

MS 15/15  
 2,00 U. PODEST

MS 18/25

MS+UD 20/20  
 MS+DD 20/20

35 35

82<sup>5</sup> 55  
 157<sup>5</sup>

287-27  
 2F

AA

AA

SR

DD 25/30

709 771

709 771

595

75 200

392<sup>5</sup>

75 75

75 75

728

735 72

DD 5/3

LEISTE 3/5  
 (PUNTE)

690

235

244

TESTSTUFEN 26/29

TESTSTUFEN 27/29

ANV 30/40/25  
 1,60 M U. PODEST

MS 15/15  
 2,00 U. PODEST

MS 18/25

MS+UD 20/20  
 MS+DD 20/20

35 35

82<sup>5</sup> 55  
 157<sup>5</sup>

287-27  
 2F

AA

AA

SR

DD 25/30

709 771

709 771

595

75 200

392<sup>5</sup>

75 75

75 75

728

735 72

DD 5/3

LEISTE 3/5  
 (PUNTE)

690

235

244

TESTSTUFEN 26/29

TESTSTUFEN 27/29

ANV 30/40/25  
 1,60 M U. PODEST

MS 15/15  
 2,00 U. PODEST

MS 18/25

MS+UD 20/20  
 MS+DD 20/20

35 35

82<sup>5</sup> 55  
 157<sup>5</sup>

287-27  
 2F

AA

AA

SR

DD 25/30

709 771

709 771

595

75 200

392<sup>5</sup>

75 75

75 75

728

735 72

DD 5/3

LEISTE 3/5  
 (PUNTE)

690

235

244

TESTSTUFEN 26/29

TESTSTUFEN 27/29

ANV 30/40/25  
 1,60 M U. PODEST

MS 15/15  
 2,00 U. PODEST

MS 18/25

MS+UD 20/20  
 MS+DD 20/20

35 35

82<sup>5</sup> 55  
 157<sup>5</sup>

## Objektbeschreibung

In einer Wiener Innenstadt-Bestlage kommt eine schöne 2-Zimmer Wohnung mit Loggia im 2. Liftstock eines traditionsreichen Gebäudes zum Verkauf. Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, Loggia, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer, geräumige Küche, Vorraum, Mittelraum und WC. Im Haus befindet sich eine Tiefgarage, ein großer Supermarkt und eine ringseitige Einkaufspassage mit Geschäften, Bars und Restaurants. Alternativ ist auch eine Büronutzung mit bis zu 4 Arbeitsplätzen möglich.

### Haus:

Das Gebäude wurde 1955 nach Plänen der Architekten Carl Appel, Georg Lippert und Alfred Obiditsch im Stile eines zeitgemäßen Wohn-und Bürohauses mit großzügigen, lichtdurchfluteten Allgemeinflächen und vielen Extras neu errichtet.

Mehr Informationen zum Gebäude unter: <https://www.opernringhof.eu>.

### Aufteilung:

Die Wohnung ist zentral aufgeteilt mit Vorraum, geräumiger Küche mit Eßplatz, Mittelraum, Wohnzimmer mit Loggia, Badezimmer und hofseitigem Schlafzimmer.

### Ausstattung:

Die Wohnung ist komplett ausgestattet mit einer vollwertigen Einbauküche inklusive Waschmaschine, einem hochwertigen Badezimmer mit Wanne, Bidet und Waschtisch, Vorraum, einem separaten WC und zwei gegenüberliegenden Zimmern (NW-SO Ausrichtung).

**Historische Besonderheit:** Die beiden Zimmer sowie der Vorraum sind mit historischen Einbauschränken aus Vollholz ausgestattet, welche im Stile und in der Zeit des Architekten Josef Hoffmann handwerklich maßgefertigt wurden. Diese Möbel sind fachlich so unterteilt und strukturiert, daß ein übersichtliches Ordnungskonzept und ein optimaler Stauraum geboten wird.

### Infrastruktur:

Unmittelbar vor der Haustüre befindet sich der Zugang zur U-Bahn (U1, U4) und sämtlichen Ring-Straßenbahnlinien (D,2,71).

Im Haus befindet sich eine Tiefgarage - die Parkgarage Opernringhof: <https://www.parken.at/garage/19/parkgarage-opernringhof>.

Die Nahversorgung ist optimal gewährleistet. Im Haus befindet sich ein BILLA CORSO

Supermarkt, in der ringseitigen Passage sind Bars, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs untergebracht.

**Sämtliche Informationen sind uns vom Eigentümer oder von Dritter Seite zur Verfügung gestellt und sind ohne Gewähr.**

**Für einen Besichtigungstermin oder weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.**

Kontakt:

Mag. Ruth-Marie Schwarzinger

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Kooperationspartnerin

m +43 (0) 664 855 4286

t +43 (0) 1 342 222 50

FHI Real Estate GmbH

Köstlergasse 6-8/2/20

1060 Wien

e [rms@fhi.at](mailto:rms@fhi.at)

[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

DSGVO - Informationen dazu finden sie auf unserer Website unter [Datenschutz!](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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