

**OPERNRING, representatives 106 m2 Büro, Ordination
oder Kanzlei, 3 Zimmer, Extraküche, 2 Bäder, 4. Liftstock,
Klimaanlage**



Objektnummer: 2320

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	105,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	139,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,36
Kaltmiete (netto)	2.619,81 €
Kaltmiete	2.912,55 €
Betriebskosten:	258,92 €
USt.:	582,50 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ros

ROS REALITÄTEN OG
Kaiserstraße 14/9
1070 Wien

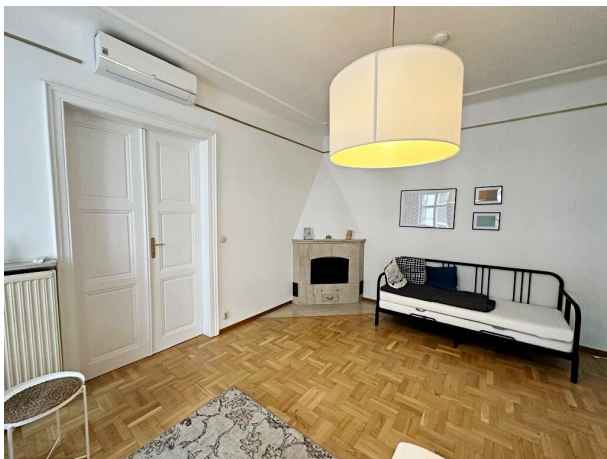


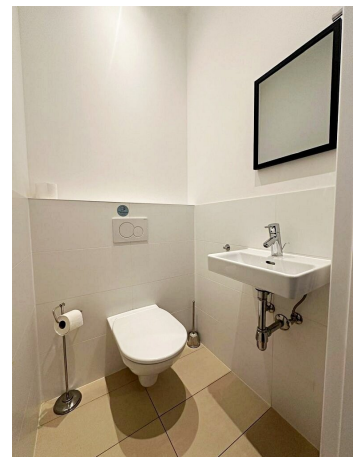
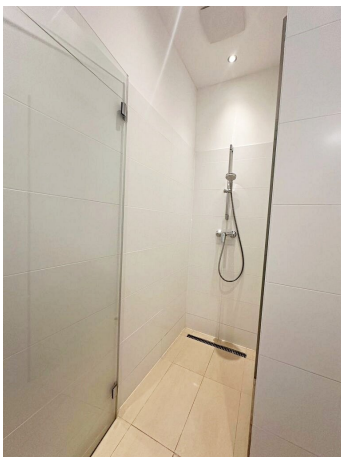






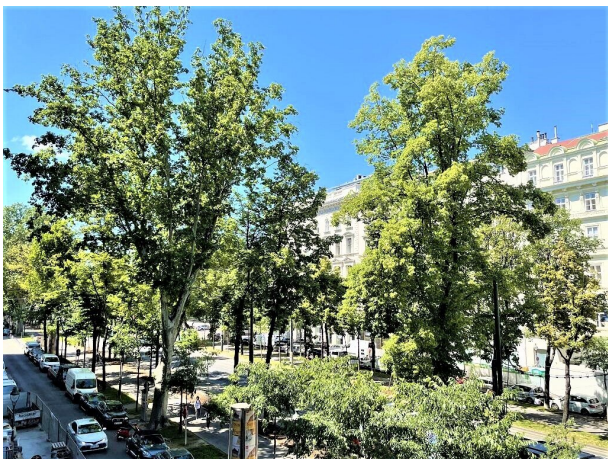




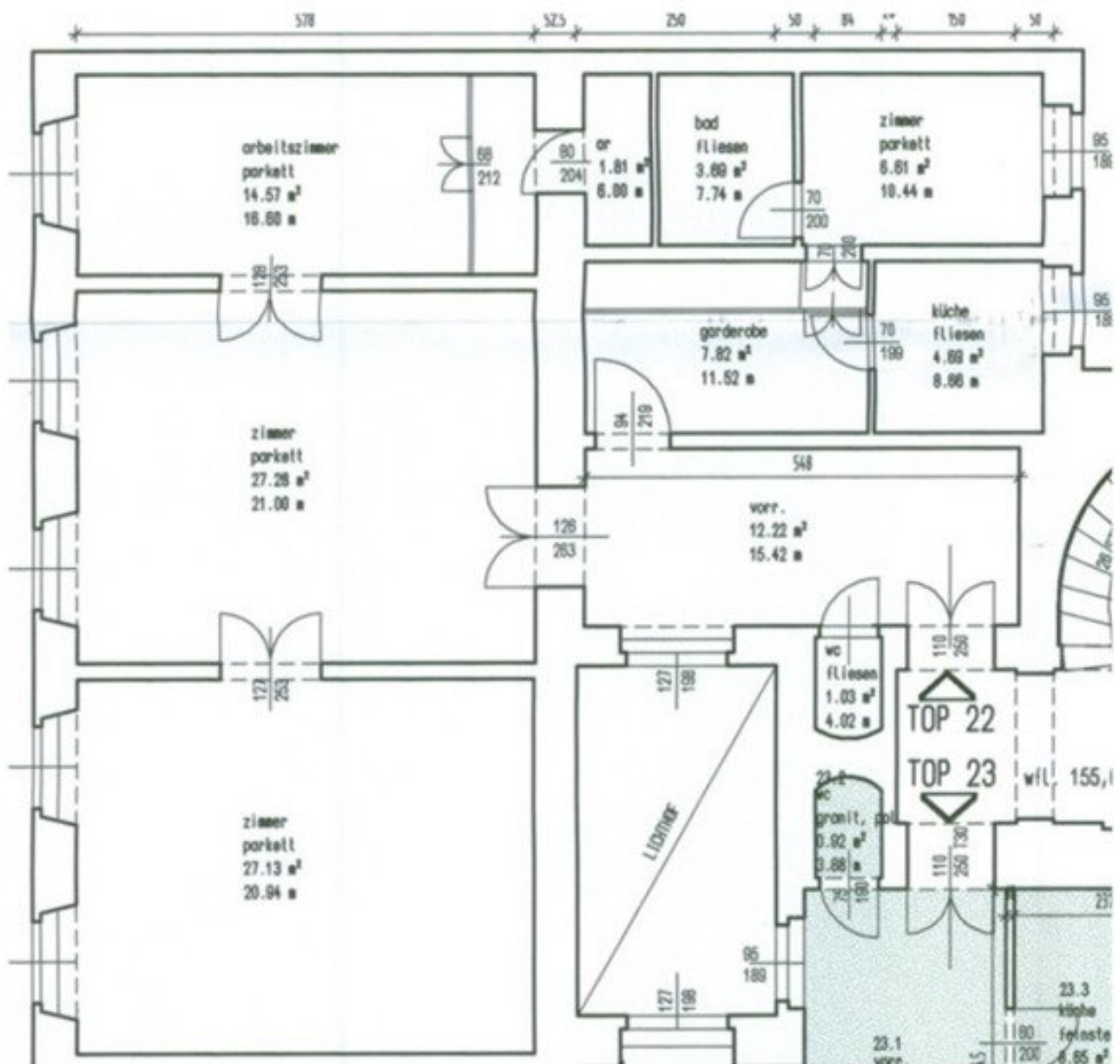












Objektbeschreibung

AM OPERNRING GEGENÜBER DER STAATSOPER GELANGT DIESES KLIMATISIERTES 105,68 m² BÜRO, PRAXIS ODER KANZLEI ZUR BEFRISTETEN VERMIETUNG!

Vorzimmer, 3 Zimmer, Wohnküche, 2 Badezimmer, separates WC, Abstellraum

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um eine Wohnungswidmung!

Ausstattung:

- + Klimaanlage in den Haupträumen**
- + Küche mit Einbaugeräte**
- + Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Sprossenheizkörper**
- + Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC**
- + separates WC mit Waschbecken**
- + Parkettböden, Fliesen in den Nassräumen**
- + Telekabelfernsehanschluss, Gegensprechanlage**
- + Gasetagenheizung**
- + Sofortbezug möglich**
- + HWB 139,30 kWh/m²a**

Lage

Dieses 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: € 3.495,05 inklusive Betriebskosten, Aufzug, 20 % MwSt.,

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

Kaution: € 10.490,00 per Überweisung

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

3 BMM Vermittlungsprovision: € 10.485,18 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