# WOHNUNGSPAKET IM OPERNRINGHOF // 4 WOHNEINHEITEN

**Objektnummer: 7159**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien |
| **Baujahr:** | 1955 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 313,36 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 93,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,08 |
| **Kaufpreis:** | 3.133.600,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

# Objektbeschreibung

## Attraktives Wohnungspaket im Opernringhof – Gegenüber der Staatsoper!

**Objektbeschreibung:** Zum Verkauf steht ein Wohnungspaket in der exklusivsten Lage des 1. Wiener Gemeindebezirk, direkt gegenüber der Wiener Staatsoper gelegen. Der Gebäudekomplex wurde 1955 errichtet und bietet von kleinen Büros, bis hin zu Restaurants, einem Supermarkt  etc. eine hervorragende, unmittelbare Infrastruktur.

Das Stiegenhaus ist gut erhaltenen, ein Personenlift sorgt für Komfort im gesamten Gebäude. Zum Verkauf werden vier Wohnungen in den Größen von ca. 48 m² bis ca. 105 m²angeboten, welche befristet vermietet sind.

Die Einheiten eignen sich hervorragend für unterschiedliche Ansprüche.

## Lage:

Top-Innenstadtlage nahe Kärntner Straße und Staatsoper
Sehr gute öffentliche Anbindung: U1, U2, U4, Straßenbahnlinien D, 1, 2, 62, Buslinien 2A, 4A, 59A sowie Badner Bahn
Attraktives Anlageobjekt mit gesichertem Mietertrag

## Details der Wohnungen

### Verkauft werden diese Einheiten lediglich als Gesamtpaket

- **A1**: Diese Wohnung bietet ca. 48,43 m² und eine monatliche Netto-Hauptmiete (HMZ) von 612,86 €.
- **B1**: Mit einer Fläche von ca. 64 m² erzielt diese Einheit eine Netto-HMZ von 674,18 €.
- **C1**: Die Einheit mit ca. 95,27 m² Wohnfläche erzielt eine attraktive Netto-HMZ von 1.436,67 €.
- **D1**: Die größte Einheit mit ca. 105,66 m² Wohnfläche bietet großzügigen Wohnkomfort und erzielt eine Netto-HMZ von 1.317,63 €.

**Besonderheiten des Gebäudes:**

- **Besonderes und prunkvolles Wiener Ringstraßengebäude**
- **Lift**
- **Befristet vermietete Wohnungen**
- **Exzellente Lage im 1. Bezirk** – gute Anbindung und hohe Lebensqualität.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

**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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap