

Exklusive Dachgeschoßwohnung mit Blick auf die Wiener Staatsoper!



Objektnummer: 88430

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Operngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	170,83 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Gesamtmiete	5.315,38 €
Kaltmiete (netto)	4.346,00 €
Kaltmiete	4.832,16 €
Betriebskosten:	486,16 €
USt.:	483,22 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

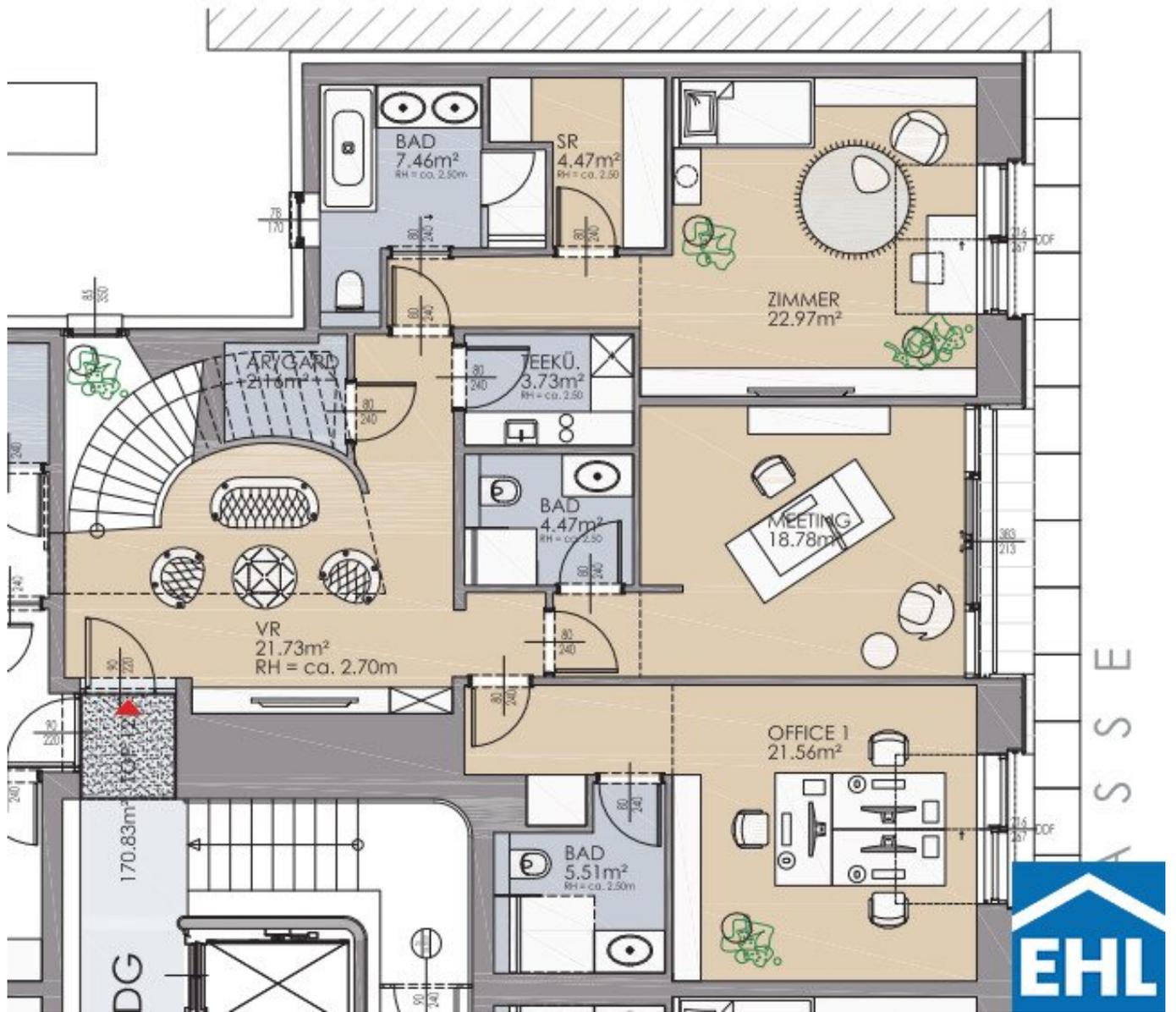


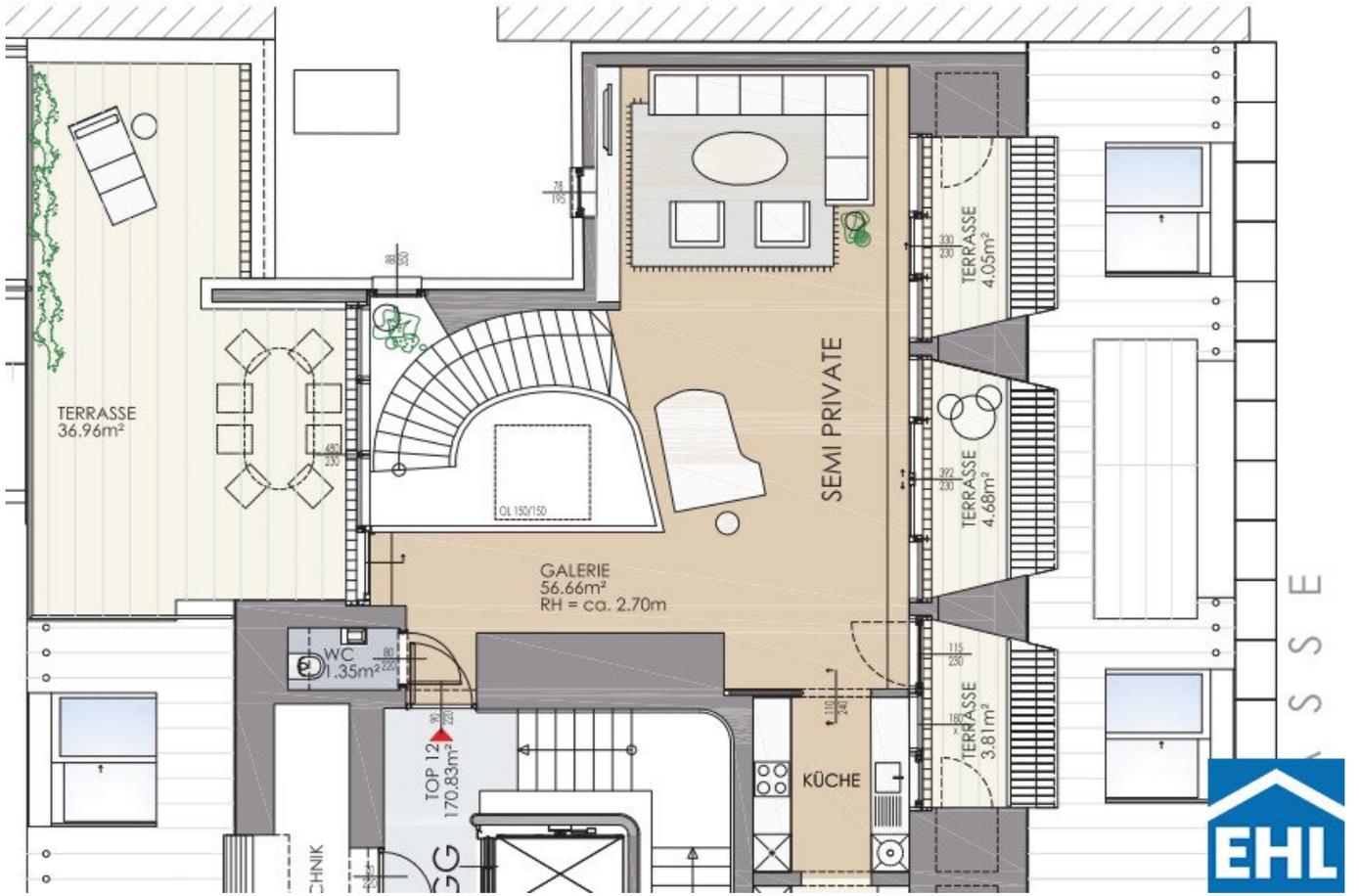












Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschoßwohnung mit Blick auf die Wiener Staatsoper!

Nur wenige Schritte von der Staatsoper entfernt, genießen Sie hier eine der begehrtesten Lagen Wiens, ruhig und umgeben von einzigartigem Charme und Flair.

Der Stephansplatz und sämtliche Attraktionen der historischen Altstadt sind zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Außerdem sind Restaurants, Bars und alle Geschäfte für den täglichen Bedarf in der Nachbarschaft. Durch die zentrale Lage ist auch die Anbindung an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel ausgezeichnet: U-Bahn, Straßenbahnen und Busse befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zur Erholung und für Spaziergänge bieten sich die Parks des Ersten Bezirks (Volksgarten, Burggarten, Stadtpark) hervorragend an.

Die Wohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss und gliedert sich in eine großzügige Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche, drei Schlafzimmer mit jeweils einem dazugehörigen Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und/oder Badewanne und WC, einem Abstellraum sowie einem Vorraum. Die atemberaubende, westlich ausgerichtete Dachterrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und rundet dieses Wohnerlebnis perfekt ab. Ergänzt wird das Angebot durch drei Terrassen, die einen direkten Blick auf die Wiener Staatsoper sowie den Stephansdom bieten – ein einzigartiges Highlight im Herzen der Stadt.

Ausstattung:

- Hochwertige, voll ausgestattete Küche
- Fliesen (Feinsteinzeug) in den Nassräumen, Fischgrätparkett in den Wohnräumen
- Moderne Bäder mit Dusche und/oder Badewanne, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper
- Videogegensprechanlage mit Farbvideofunktion
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- elektrische Außenjalousien
- unmöbliert
- Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet
- Aufzug ist vorhanden

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Öffentliche Verkehrsanbindung

U1 Karlsplatz, U4 Stadtpark
Straßenbahnlinien 1, 2, 62, 71, D
Wiener Lokalbahn

Buslinien N71, N25, N66, N75, N38, 303, 2A

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Beziehbar ab 01.01.2026

Befristung: 10 Jahre, 1 Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten:

3 BMM Kautions

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap