

Stilikone bei der Staatsoper - vollmöbliert inklusive Heizung



Wohnzimmer mit integrierter Küche

Objektnummer: 583404

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Gesamtmiete	3.487,80 €
Kaltmiete (netto)	2.750,00 €
Kaltmiete	2.971,11 €
Betriebskosten:	139,80 €
Heizkosten:	186,31 €
USt.:	330,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

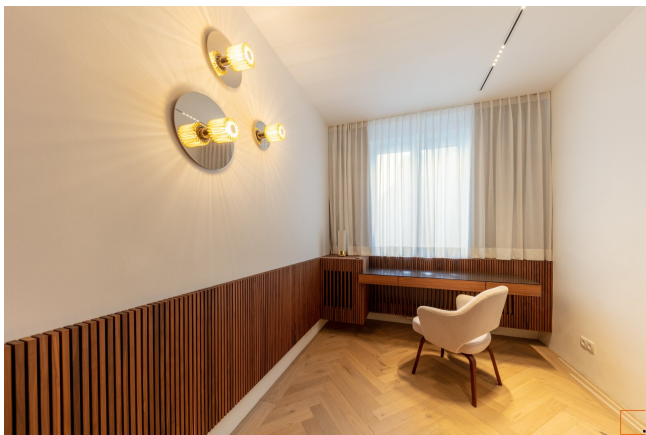
Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Rohr-de Wolf



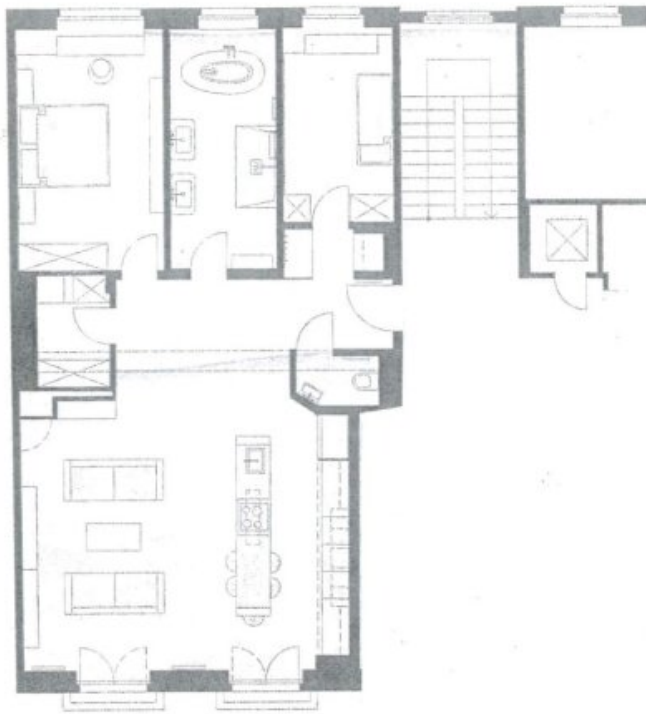






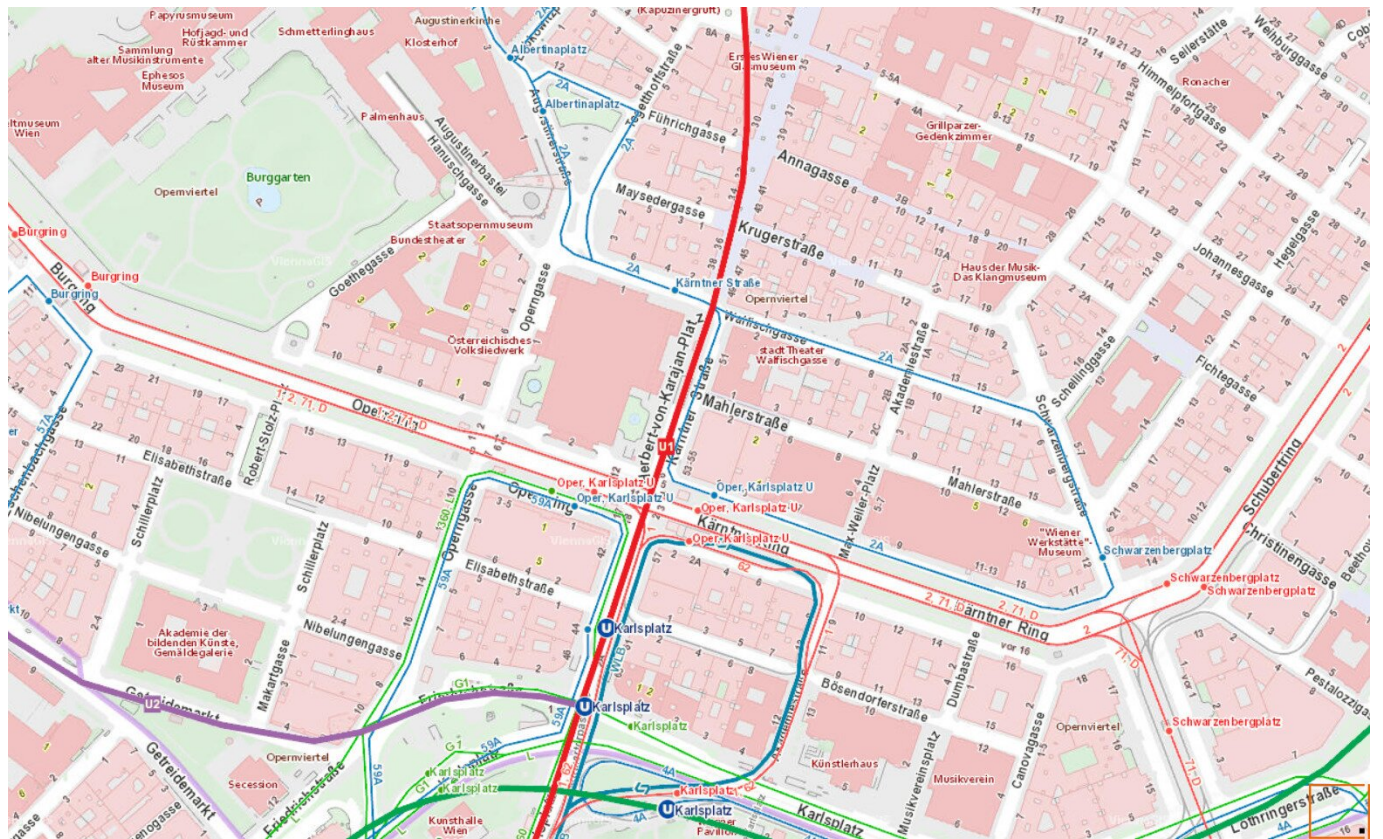


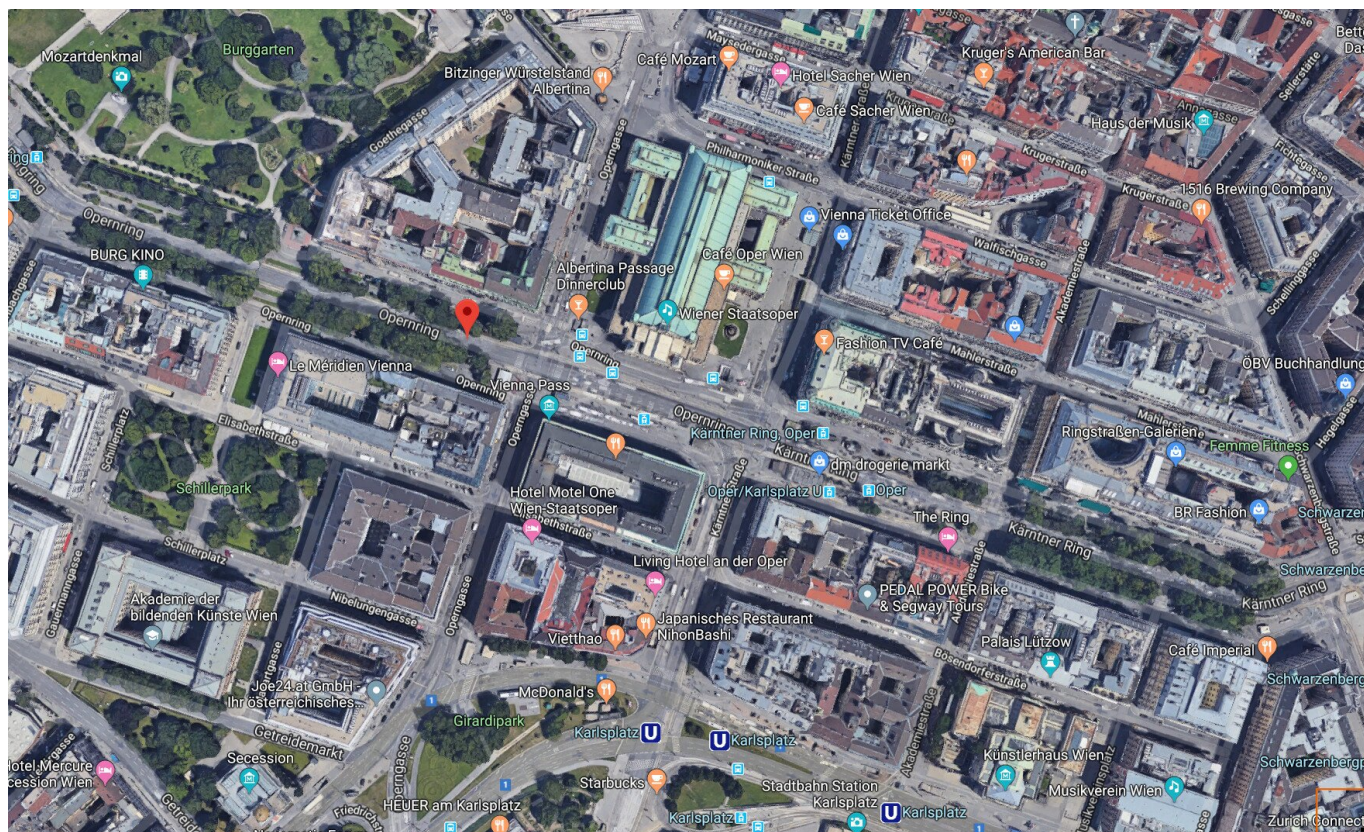




OPERNRING 4/10







Objektbeschreibung

Bewohnen Sie eine Stilikone - Topzustand ohne Kompromisse

Wenn Sie sich ein neues Zuhause gönnen wollen, das in punkto Stil und Ausstattung kompromisslos ist, sollten Sie sich diese einzigartige Wohnung auf keinen Fall entgehen lassen.

Gleich neben der Wiener Staatsoper befindet sich diese buchstäblich einzigartige Wohnung, deren maßgefertigte Ausstattung ihresgleichen sucht.

Die umfassende Renovierung dieser Wohnung aus den 1950er-Jahren erfolgte erst vor wenigen Jahren. Bei der Neugestaltung wurde vom Eigentümer der Fokus auf die Besonderheit dieser Immobilie gelegt - unter Berücksichtigung maximalen Wohnkomforts.

Diese Top-Immobilie mit französischen Fenstern und kleinen Austritten in Richtung Ring ist ein absolutes Unikat und ein Gesamtkunstwerk. Dieses Gesamtkunstwerk mit einer Fläche von 111 m² befindet sich im 3. Liftstock der Liegenschaft und gelangt auf 5 Jahre befristet zur Vermietung.

Der Ausstattungsstandard ist außergewöhnlich hoch und geschmackvoll, sämtliche Möbel wurden mit großer Liebe zum Detail speziell für diese Immobilie ausgesucht.

Ein besonders edler Parkettboden - französisch verlegt, eine Top-Bulthaup-Küche inklusive aller Geräte sowie 2 geschmackvolle Schlafzimmer, eine begehbare Garderobe, Bad und WC - alles ist aus einem Guss, die maßgeschneiderten Holzverbauten in klassischem amerikanischen Walnussholz mit indirekter Beleuchtung vollenden die Perfektion dieser Immobilie.

Die Wohnung ist klimatisiert und wird mittels einer Hauszentralheizung beheizt.

ALLE WOHN-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnsalon mit integrierter Küche
- 2 geräumige Schlafzimmer
- begehbare Garderobe
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- Gäste-WC
- Raum für Wäschetrockner
- Kellerabteil

Ausstattung:

- **Wie Erstbezug nach Renovierung:** Alle Teile, wie Türen, Glaswände, Fenster, Böden und Einbauten sowie Sanitär-, Licht- und Lichtsysteminstallationen, Heizungs-, Kühl- und Lüftungsgeräte sowie Sonnenschutz sind neu.
- **Küche:** vier Meter lange Werkbank von Bulthaup, Sub Zero-Kühlschrank, Statuario-Marmor, freihängender Dunstabzug
- **Bad/WC:** Badewanne, Dusche, 2 Waschtische, Handtuchheizkörper, separates WC mit Handwaschbecken
- **Kühlung**
- **maßgeschneiderter Einbauschränk** mit ausreichend Stauraum
- **Parkett:** Wiener Fischgrätparkett aus dezent gekalkter französischer Eiche,
- **Oberflächen Sanitärräume:** Statuario-Marmor, aus einem Block geschnitten
- **Sicherheits-Eingangstüre**
- **Fenster (Ringstrasse):** französische Dreh- und Kippfenster, 3-fach Verglasung
- **Jalousien bzw. Vorhänge**
- **raumhohe Türen**
- **Kamin mit Sichtbetonverkleidung**
- **Kellerabteil** wird mit vermietet

Die Liegenschaft:

Die ca. 111 m² große Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß einer Liegenschaft, die in den Jahren 1956/57 nach den Plänen des Architektenteams Jaksch, Hubatsch & Vytiska errichtet wurde, die wichtige Vertreter des Wiederaufbaus in Wien nach dem 2. Weltkrieg waren. Ein besonderes Merkmal dieser modern anmutenden Eckliegenschaft sind die bodentiefen, französischen Fenster und die klar strukturierten Fassade,

Der schöne, freie Blick auf die hohen Bäume und den Ring machen die Lage besonders attraktiv. Bekannt ist diese Immobilie nicht zuletzt weil Daimler Benz für viele Jahrzehnte bis nach der Jahrtausendwende im Erdgeschoss seine Repräsentanz hatte.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

Verschiedenste beliebte Restaurants und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Durch die hohe Dichte an Botschaften ist das Angebot an Infrastruktur sehr gut. So seien z.B. das berühmte Hotel Sacher, die Albertina mit dem Do&Co-Restaurant, das Palmenhaus und vieles mehr erwähnt. Die Polizei und die Bundestheater der Stadt Wien sind im gleichen Häuserblock beheimatet.

Die Lage ist einfach perfekt: es ist eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung gegeben - sowohl im Nahverkehr durch die U-Bahnlinie 1, 2, 4 (Karlsplatz), die Straßenbahnlinien 1, 2, 71, D, 62 (Oper, Karlsplatz) sowie durch die Buslinien 59 A (Oper, Karlsplatz), die sich in wenigen Gehminuten erreichen lassen, als auch im Fernverkehr durch die Badner Bahn

(Wiener Oper).

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Wir weisen daraufhin, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind und dass wir ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Vermieter haben, da wir bereits in der Vergangenheit erfolgreich für ihn tätig waren.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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 <500m

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