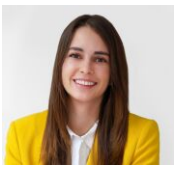
Operngasse, 1010 Wien,Innere Stadt | Wohnung | Objektnummer: 55423

Nur wenige Schritte von der Oper entfernt | 5. Stock (letztes Regelgeschoss) mit Lift | Unbefristet vermietete Altbauwohnung | Geb. Jahr Mieter 1939





Ihre Ansprechpartnerin

Nina Wallner, MSc.

Immobilienmaklerin

+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at

www.riwog.at

Nur wenige Schritte von der Oper entfernt | 5. Stock (letztes Regelgeschoss) mit Lift | Unbefristet vermietete Altbauwohnung | Geb. Jahr Mieter 1939





Lage

Staatsoper | Burggarten | Kärntnerstraße | Karlsplatz | Stephansdom | Albertina Museum | Hofburg

Zum **Verkauf** gelangt eine **unbefristet vermietete Altbauwohnung** mit **ca. 109,4 m² Wohnfläche** in **absoluter Top-Lage des 1. Bezirks in der Operngasse, nur wenige Schritte von der Staatsoper entfernt**. **Gelegen** ist die **Wohnung im letzten Regelgeschoss (5. Stock mit Lift)** eines **imposanten Eckzinshauses aus 1870** mit **elegant gegliederter Straßenfassade,** wobei das **Dachgeschoss bereits ausgebaut wurde**. **Ausgerichtet** ist die Wohnung **südwestlich Richtung Elisabethstraße**. Die Wohnung befindet sich in einem durch die langjährige Vermietung entsprechend abgenutzten Zustand. Das **unbefristete Mietverhältnis** mit dem im Jahr **1939 geborenen Mieter** besteht **seit Dezember 1969**. **Absolutes Asset der Wohnung** ist das **potenzielle Wertsteigerungspotenzial bei Freiwerden der Wohnung.**

Die **Lage der Wohnung im Herzen von Wien**, **nur wenige Schritte von der Staatsoper entfernt,** zählt zu einer der **begehrtesten Lagen des 1. Bezirks**. **Weltberühmte Sehenswürdigkeiten** wie der **Stephansdom**, der **Burggarten**, die **Hofburg** und die **Albertina** sind **nur wenige Gehminuten entfernt**.

HIGHLIGHTS:

- **Bestlage** nur **wenige Schritte** von der **Oper** entfernt
- **potenzielles Wertsteigerungspotenzial bei Freiwerden der Wohnung (Geb. Jahr Mieter 1939)**
- **letztes Regelgeschoss (5. Stock)** mit **Lift (barrierefrei)**
- **imposantes Eckzinshaus** mit **elegant gegliederter Straßenfassade**
- **Dachgeschoss bereits ausgebaut**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 109,4 m²
- **ZIMMER:** 3 + separate Küche
- **GESCHOSS:** 5. Stock = letztes Regelgeschoss - DG bereits ausgebaut
- **AUFZUG:** ja
- **AUSRICHTUNG:** Südwest (Richtung Elisabethstraße)
- **RAUMHÖHE:** ca. 3 m
- **KELLER:** ja

INFOS ZUM BESTANDSVERHÄLTNIS

- **Seit 1.12.1969 unbefristet vermietet**
- **Geburtsjahr Mieter 1939**
- **lt. LMR aktuell einzig gemeldete Person in der WHG (als Nebenwohnsitz)**
- **HMZ: € 724,28 netto p. M. derzeit** - HMZ wertgesichert lt. Mietvertrag
- **Nettomietertrag p.a.: € 8.691,36 derzeit**

Kaufpreis: € 1.100.000,00

Betriebskosten: € 303,95 inkl. 10% USt. p.M. derzeit
Lift-Betriebskosten: € 34,05 inkl. 10% USt. p.M. derzeit
Rep. Rücklage: € 122,96 p.M. derzeit

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung: 1,5% netto zzgl. 20% USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten (Mag. Claus Schmidt-Gentner)

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 109,44 m²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 3,38 m²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	5. Etage	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	3	Bauart:	Altbau
Bäder:	1	Baujahr:	1870
WCs:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Keller:	1		
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	30.10.2033
		HWB:	C 54,3 kWh/m²a
		fGEE:	C 1,3

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Betriebskosten:	276,32 €
Reparaturrücklage:	122,96 €
Liftkosten:	30,95 €
Umsatzsteuer:	30,73 €
Monatliche Gesamtbelastung:	460,96 €

Reparaturrücklage:	46.854,20 € per 31.12.2025
Nettoertrag (jährlich):	8.691,36 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	RA Mag. Claus Schmidt-Gentner | 1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. und Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten
Provision:	39.600,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos











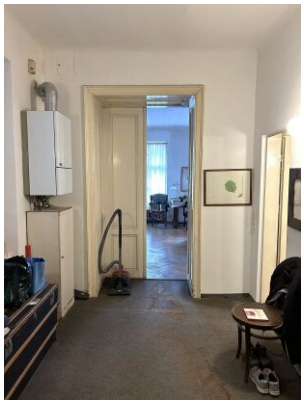


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



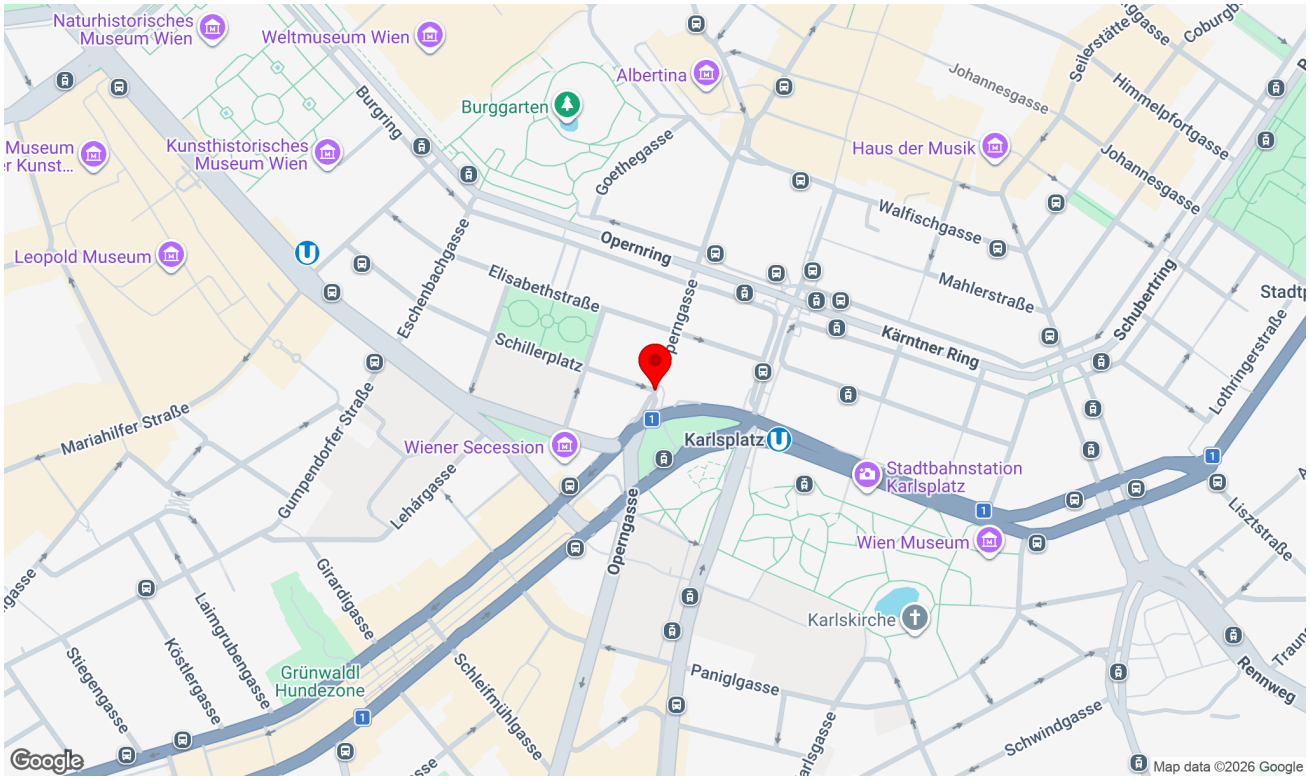




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Operngasse, 1010 Wien,Innere Stadt



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

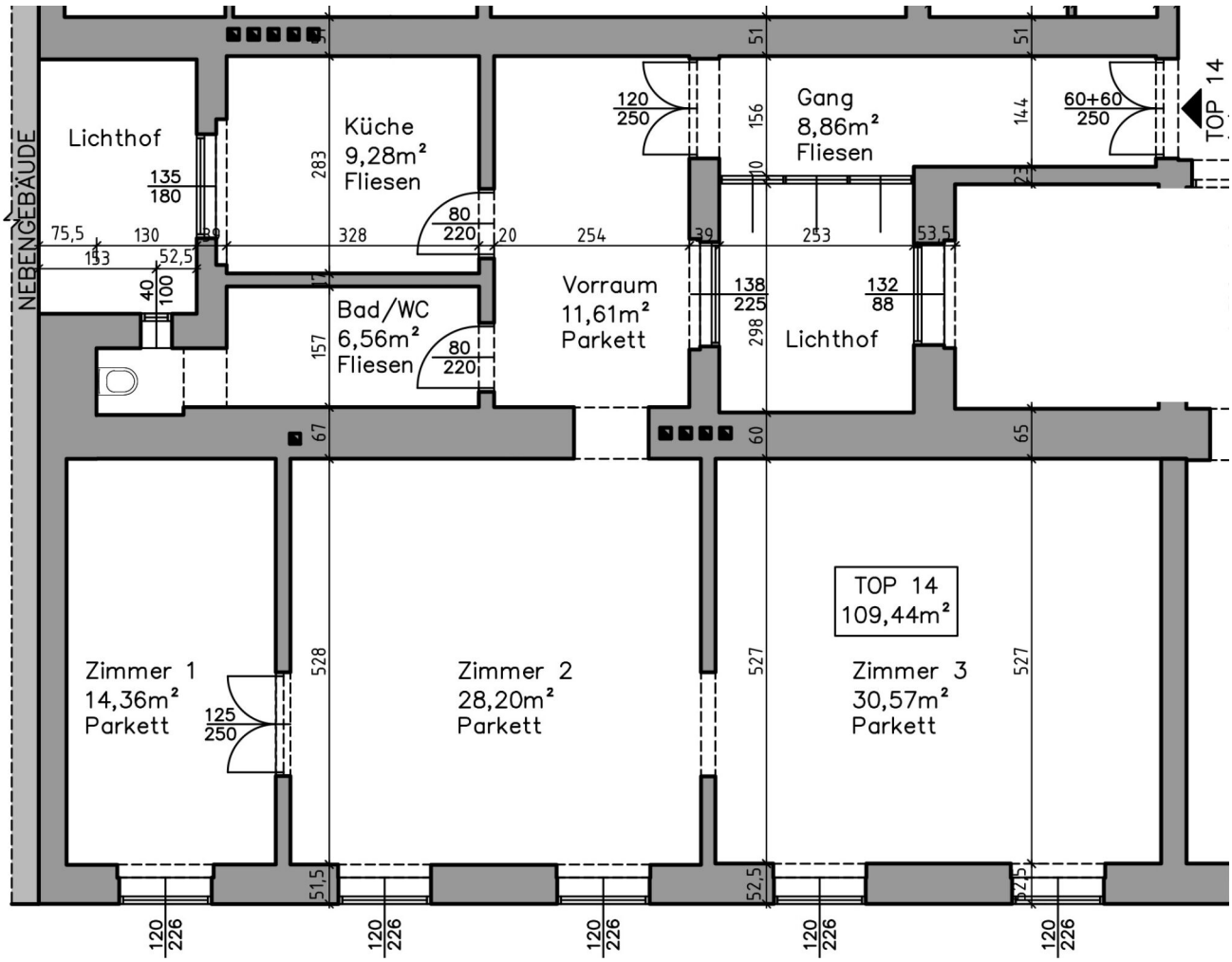
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	250 m
Höhere Schule	750 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


NEBENGEBÄUDE
Lichthof
135
180
75,5
130
153
52,5
40
100
Küche
9,28m²
Fliesen
283
328
80
220
Bad/WC
6,56m²
Fliesen
157
80
220
120
250
254
Vorraum
11,61m²
Parkett
Gang
8,86m²
Fliesen
156
253
138
225
298
Lichthof
132
88
53,5
144
60+60
250
TOP 14
51
51
67
60
65
TOP 14
109,44m²
Zimmer 1
14,36m²
Parkett
125
250
528
Zimmer 2
28,20m²
Parkett
527
Zimmer 3
30,57m²
Parkett
527
51,5
52,5
120
226
120
226
120
226
120
226
120
226

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at