Operngasse, 1010 Wien,Innere Stadt | Wohnung | Objektnummer: 56917

Neben der Staatsoper | Burggarten vor der Tür | 2 x Terrassen mit Traumblick & Sauna | 1 Gehminute zur Kärntnerstr.





Ihr Ansprechpartner

Ike Richson, BSc (WU)

Immobilienmakler

+43 699 / 17 17 92 73

ike.richson@riwog.at

www.riwog.at

Neben der Staatsoper | Burggarten vor der Tür | 2 x Terrassen mit Traumblick & Sauna | 1 Gehminute zur Kärntnerstr.





Lage

Staatsoper | Burggarten | Kärntnerstraße | Karlsplatz | Stephansdom | Albertina Museum | Hofburg | Mariahilferstr. | Naschmarkt

Nur wenige Schritte von der **Wiener Staatsoper** entfernt wird in einem 1870 erbauten Altbauhaus diese **moderne Dachgeschoßwohnung** mit **großzügiger Terrasse** und tollem Blick auf Oper, Stephansdom und die Wiener Skyline verkauft.

Nach umfassender Sanierung im Jahr 2025 befindet sich die Wohnung in bestem Zustand und erfüllt auch die Wünsche des anspruchsvollen Wohnungssuchenden.

Neben weltberühmten Sehenswürdigkeiten wie dem **Stephansdom**, dem **Burggarten**, der **Wiener Hofburg** oder auch der **Albertina,** dem **Naschmarkt** und der **Karlskirche** welche fußläufig in kürzester Zeit erreichbar sind, könnte auch die Anbindung der Wohnung kaum besser sein mit U-Bahn (U1/U2/U4), Bus und Straßenbahn quasi vor der Haustüre.

HIGHLIGHTS:

- **2 x Dachterrassen** mit atemberaubendem **Blick**
- **Bodentiefe Fenster** für besonders helle Räume
- **Sauna** auf der Terrasse
- **Burggarten, Oper** und **Kärntnerstr.** direkt erreichbar
- **Offener Kamin** im Wohnraum
- **Mariahilferstr.** und **Naschmarkt** fußläufig

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** DG mit Lift
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 223,11 m²
- **1 x DACHTERRASSE:** Ca. 47,33m²
- **1 x TERRASSE WOHNEBENE:** Ca. 10,62m²
- **ZIMMER:** 6
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche ist möbliert
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja
- **LIFT:** Ja
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **3 x BADEZIMMER:** Badewanne, Dusche, Waschbecken, Handtuchheizung, WC
- **4 x WC:** 1 x Separat mit Handwaschbecken, 3 x im Bad
- **HEIZUNG:** Fußbodenheizung
- **KÜHLUNG:** Klimagerät
- **KELLERABTEIL:** Ja
- **2 x ABSTELLRAUM:** Ja
- **KINDERWAGEN & FAHRRADABSTELLRAUM:** Ja
- **GARAGENPLATZ:** Ja
- **RÜCKLAGEN:** werden noch bekannt gegeben
- **AUSSTATTUNG:** Drei Bäder vollausgestattet (Wanne, Dusche, WC), Kamin im Wohnzimmer, Sauna auf Freiflächen, Gegensprechanlage mit Türöffner, 3-Scheiben-Isolierverglasung, Bodentiefe Fenster
- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station Karlsplatz U1, U2 & U4 | Straßenbahn 1, 2, 71 & D
- **INFRASTRUKTUR:** Kärntnerstr. vor der Türe, Mariahilferstr. und Naschmarkt fußläufig erreichbar, zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens sowie Parks Restaurants, Bars, Cafés, Apotheken, Schulen und Kindergärten, Arztpraxen und Freizeitangeboten befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **UMGEBUNG & LAGE:** Die Operngasse könnte zentraler kaum liegen, umgeben von weltberühmten Wiener Highlights sowie Parks inmitten einer der Bestlagen des 1. Bezirks.
- **HWB:** 48,7 kWh/m²
- **KLASSE:** C

KOSTEN:

- **KAUFPREIS:** 4.450.000,00 €
- **BETRIEBSKOSTEN:** Werden noch bekannt gegeben
- Ein **Garagenplatz** kann separat erworben werden

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND

- **PROVISION:** 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES KAUFVERTRAGS**

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern. Für Pläne und Angaben im Inserat übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung. Bilder wurden nachbearbeitet und dienen zur allgemeinen Veranschaulichung.

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. 223,11 m²
Terrassenfläche:	ca. 57,96 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	6
Bäder:	3
WCs:	4
Abstellräume:	2
Keller:	1
Terrassen:	2

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bauart:	Neubau
Energieausweis:	
HWB:	C 48,7 kWh/m²a

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse, Nordostbalkon / -terrasse, Nordwestbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster

WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
Extras:	Sauna, U-Bahn-Nähe, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	4.450.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %

Weitere Fotos











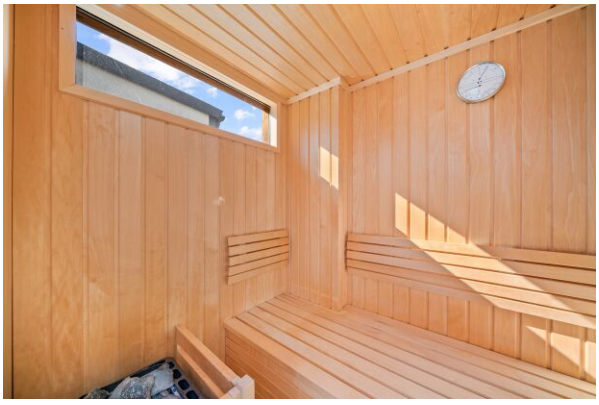














RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

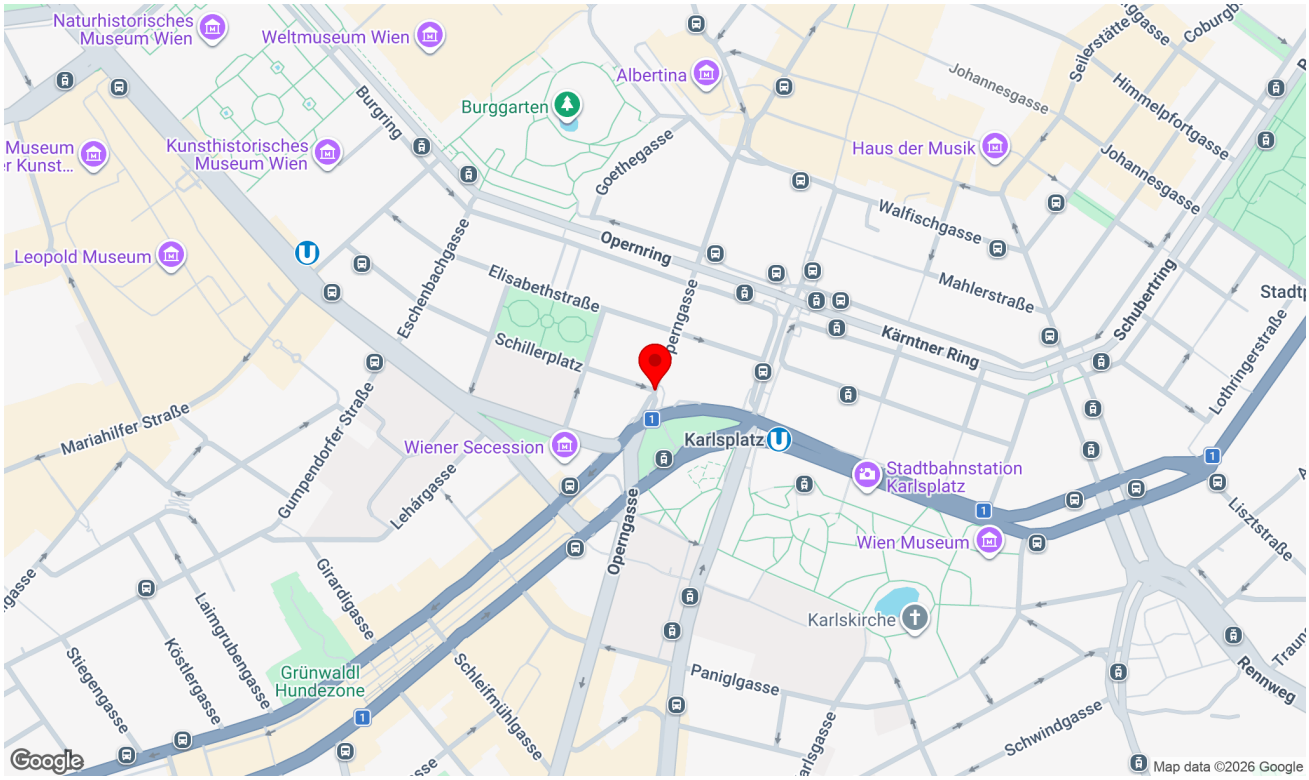
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

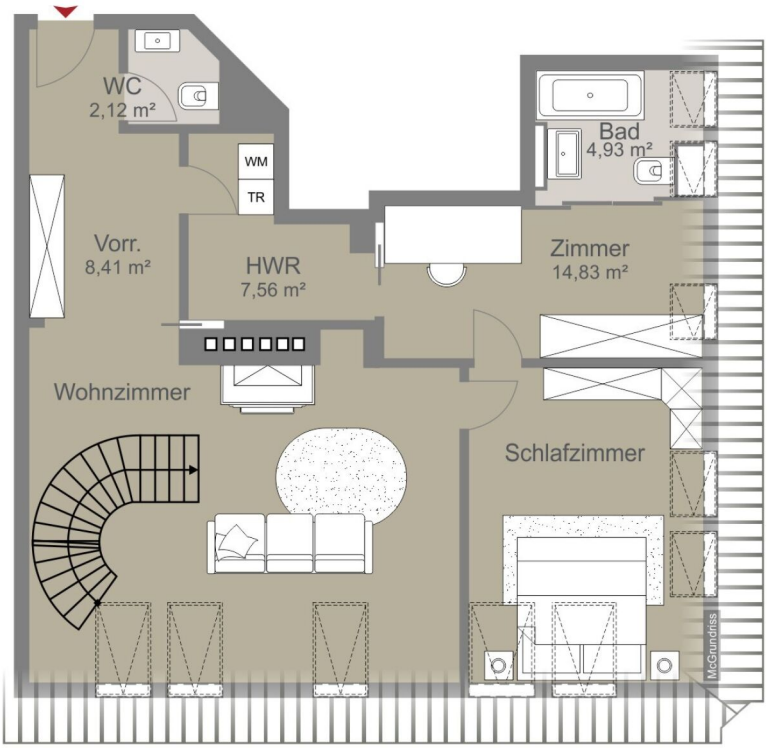
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	250 m
Höhere Schule	750 m

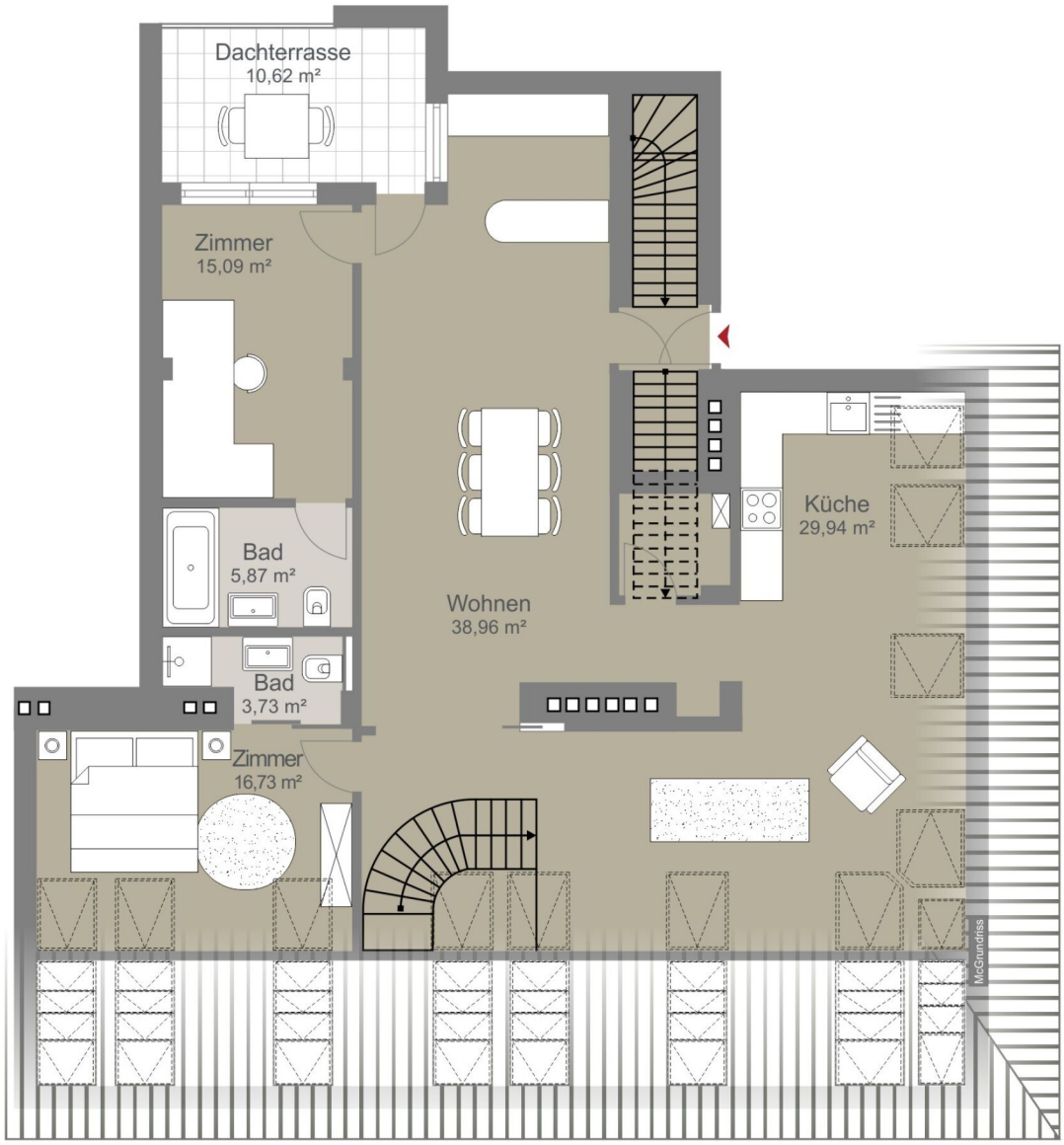
Sonstige

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

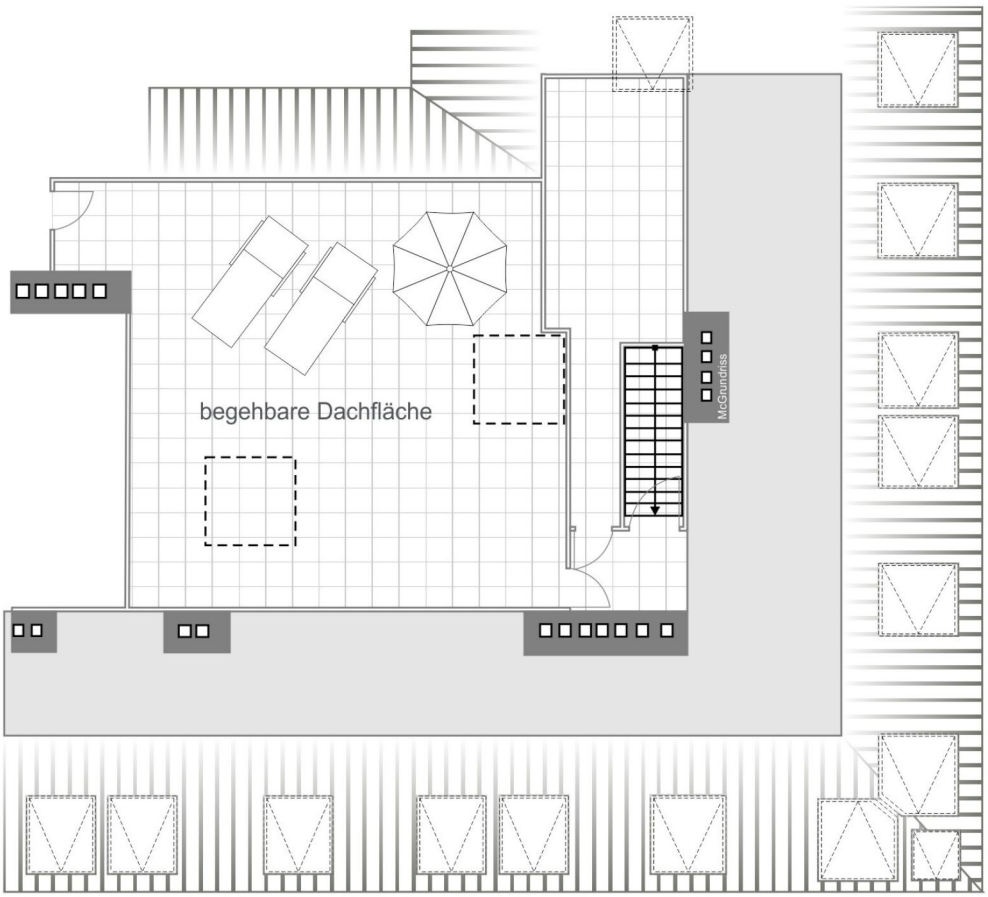
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


WC
2,12 m²
WM
TR
Bad
4,93 m²
Vorr.
8,41 m²
HWR
7,56 m²
Zimmer
14,83 m²
Wohnzimmer
Schlafzimmer



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

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