

**Sensationelle 1. BEZIRK-LAGE | 4 Zimmer | Nähe  
Staatsoper | grandiose Verkehrsanbindung und  
Infrastruktur**



Titelbild

**Objektnummer: 6819/163**

**Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elisabethstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 94,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,07
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	232,34 €
Heizkosten:	226,82 €
USt.:	71,65 €
Provisionsangabe:	

39.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



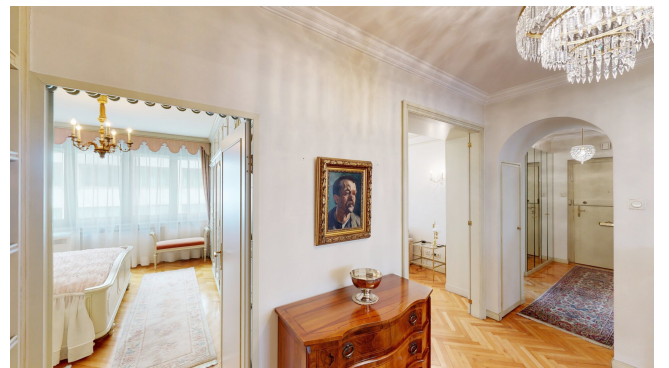
**Alexander Kratzer**

KRATZER Immobilien OG







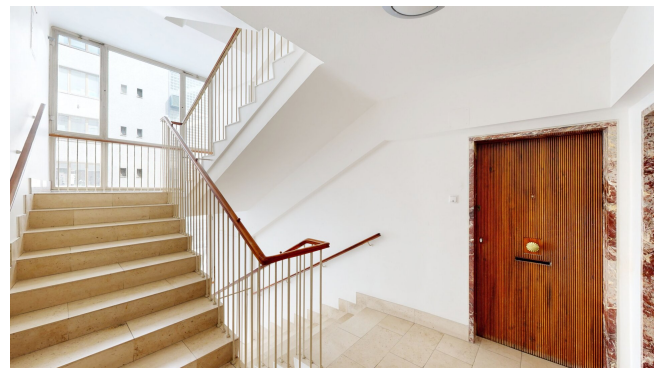
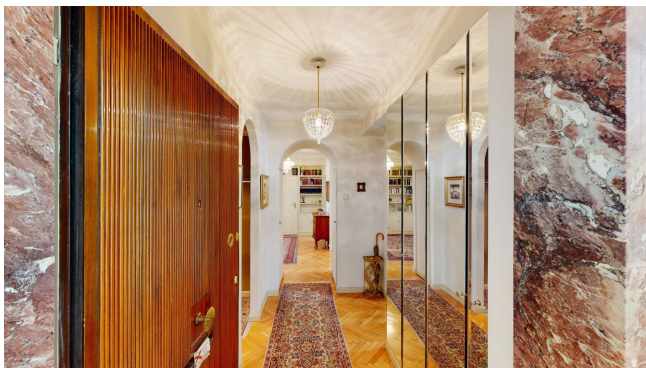


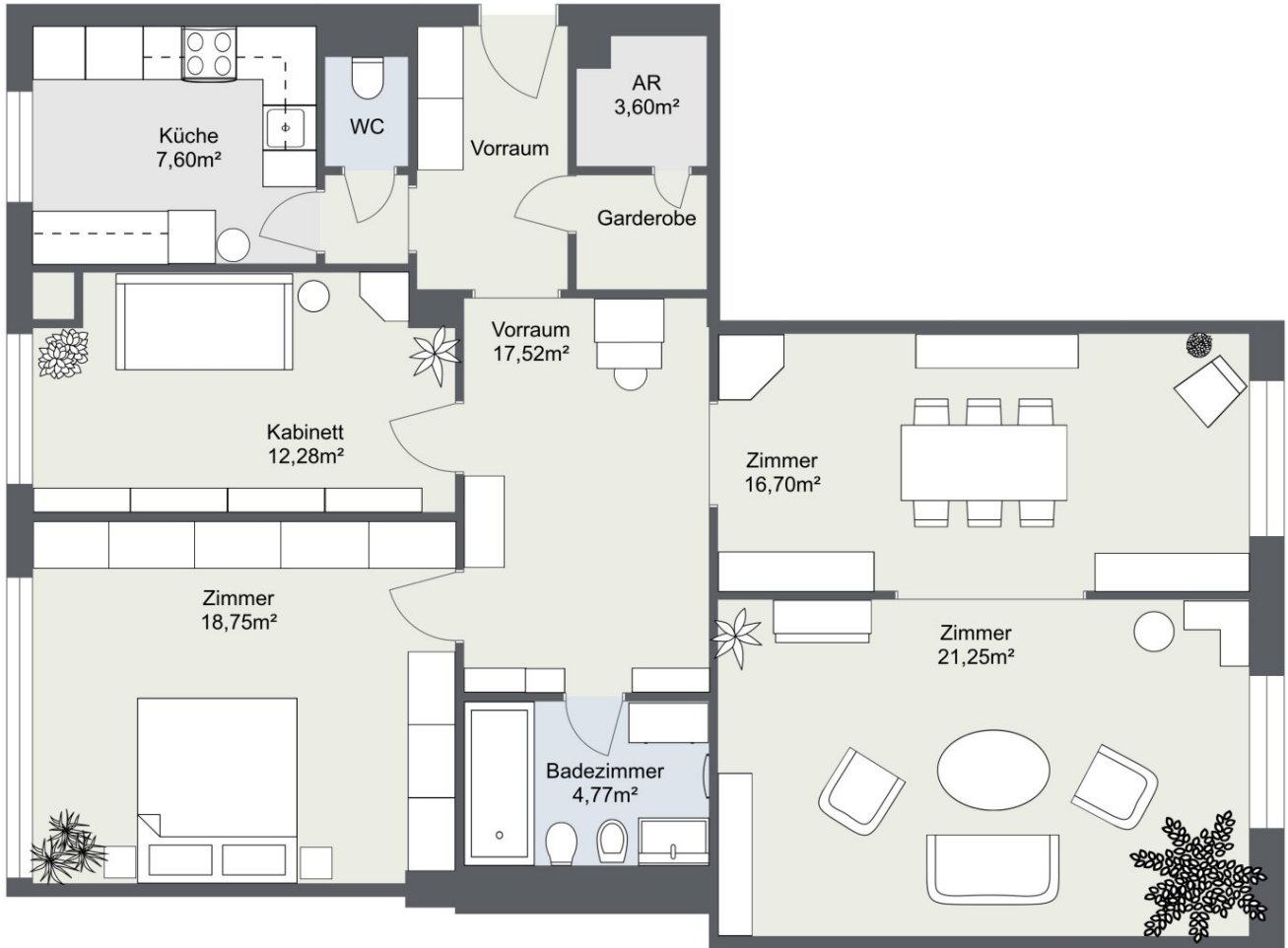
















# Objektbeschreibung

## Stilvoll und mondän!

Die außergewöhnliche und klassisch elegante Immobilie liegt in beehrter Traumlage, im 2. Liftstock in einem der Ringstraßengebäude, gegenüber der Wiener Staatsoper, direkt im Zentrum von Wien und mit allen Vorzügen des urbanen Lebens. Die aparte Wohnung erstreckt sich über rund 106 m<sup>2</sup> und besticht neben der sensationellen Lage durch eine großzügige, durchdachte und gemütliche Raumaufteilung mit hellen Zimmern. Beachtenswert ist außerdem die absolut passend und liebevoll ausgewählte Möblierung, die auf Wunsch gerne übernommen werden kann.

Virtueller 3D Immobilien Rundgang: [JETZT STARTEN](#)

## Fakten | Highlights | Ausstattung

- Grandiose Innenstadt-Lage nahe der Staatsoper
- Fernwärme-Heizung
- 4 Zimmer
- Voll ausgestattete Küche
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Handtuchheizkörper, Bidet und WC
- Separate (Gäste-)Toilette
- 1 Garderobe mit Abstellraum
- Prachtvolle Möblierung
- Lift
- Kellerabteil
- Zentrale Lage
- Fabelhafte Verkehrsanbindung und Infrastruktur

+++ ENGLISH VERSION +++

## Stylish, smart and exclusive!

This both exceptional and classic-elegant property is located in a fantastic dreamlike top location, on the second lift floor of one of the Ringstraße-buildings, opposite the State Opera House, right in the heart of Vienna, offering all the advantages and benefits of urban life. The charming and appealing flat extends over an area of about 106 m<sup>2</sup> and is captivating, apart

from its fascinating location, with a well-designed spacious and cosy room layout and bright rooms. In addition, the really appropriate and affectionately made furnishing – which can be taken on request – is also worth mentioning.

**Virtual 3D real estate tour:** [START NOW](#)

### **Facts | Highlights | Equipment**

- Splendid city-centre location next to the State Opera House
- 4 rooms
- Fully equipped kitchen
- 1 bathroom with bathtub, towel radiator, bidet and toilet
- Separate (guest) toilet
- 1 cloakroom with store room
- Marvellous pieces of furniture
- Lift
- Basement compartment
- Centrally located
- Excellent traffic connections, transport links and infrastructure

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.

### **Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

**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