



SATZER
IMMOBILIEN

Satzer Immobilien treuhand e.U.
staatlich geprüfter Immobilien treuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,
Tel.: +43 2572 34395, verwaltung@satzer-immobilien.at

STILVOLLE ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON IM HERZEN VON WIEN



Zimmer 3

Adresse: Krugerstraße 4/4a, 1010 Wien

WOHNZFLÄCHE

RD. 141 M²

ZIMMER

4

Mietpreis: 3.083,27 €

Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: verwaltung@satzer-immobilien.at

OBJEKTBSCHREIBUNG

Die im 1. Stock gelegene, hochwertig sanierte Altbauwohnung vereint klassisches Wiener Flair mit modernstem Wohnkomfort und ist ab sofort verfügbar.

In direkter Nähe zur Wiener Staatsoper gelegen, bietet diese **großzügige** und **helle Wohnung** ein unvergleichliches Ambiente für all jene, die das Besondere lieben.

Beim Betreten des großzügigen Vorzimmers eröffnet sich durch das zentrale Vorzimmer eine Wohnung, die durch ihre klare Raumaufteilung und lichtdurchflutete Zimmer begeistert.

Vom rd. **58 m² nach Norden orientierten „Salon“** haben Sie einen **direkten Blick in die Krugerstraße**. Das Zentrum des Wohnens und Essen bietet durch seine Größe einen „WoW“-Effekt für Gäste beim gemeinsamen Essen und Platz für Entspannungsbereiche. Über den Vorraum zentral begehbar befinden sich zwei separate WC-Anlagen mit Waschtisch. Das frisch renovierte Tageslicht-Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne und Waschtisch mit Marken Armaturen ausgestattet. Die Beleuchtung im Badezimmer erfolgt über Spots. Weiters gibt es einen Handtuchtrockner und einen Radio im Badezimmer, dieses wird über eine elektrische Fußbodenheizung geheizt. In allen Nassräumen setzen Feinsteinzeug-Fliesen in der Farbe Sunrise Golden edle Akzente, die Wände zieren Fliesen in der Farbe Weiß Matt.

Alle Zimmer sind mit **Deckenheizung** inkl. Raumregelung ausgestattet. Die Räume sind lichtdurchflutet, weiß ausgemalt und mit edlem Eichenparkett im **Fischgrätmuster** ausgestattet. Die imposante **Raumhöhe von 3 Metern** verstärkt das großzügige Altbaugesühl.

Auf der anderen Seite des Vorraums gelangen Sie direkt in das **rd. 24m²** große Zimmer. Dies kann hervorragend als **Schlafzimmer** genutzt werden, durch seine hofseitige Lage und südlich orientierte Lage.

Vom Vorraum aus begehbar ist ein überdachter Balkon. Der **Balkon** ist rd. 2m² groß und bietet einen Blick in den **Innenhof**.

Durch den Gang in Verlängerung des Vorraums gelangen Sie in die rd. 17 m² große östlich ausgerichtetete Küche. Die **Maßküche in Tischlerqualität** ist mit hochwertigen Siemens-Geräten (Kühlschrank mit Tiefkühler, Dunstabzugshaube, Mikrowelle, Induktionsherd mit Backofen, Geschirrspüler), Echtholz-Arbeitsplatte und modernster Technik ausgestattet. Für die Zubereitung von großen Essen steht alles bereit, der Platz für einen Frühstückstisch ist vorhanden.

Hinter der Küche befindet sich das dritte rd. 12 m² große Zimmer, dieses eignet sich durch seine östliche Ausrichtung hervorragend als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer.

Die Wohnung wurde im Jahr 2023 mit neuer Elektronik, neu installierten Gas-, Wasser- und Heizungsgeräten ausgestattet worden. Das Gas-Kompaktgerät ist von der Marke Vaillant Brennwert VCC/4-5 150.

In der Wohnung befinden sich 4 Zweiflügelige Stiltüren sowie Wiener Kastenfenster und in allen Zimmern wurde eine EDV-Verkabelung vorgenommen.

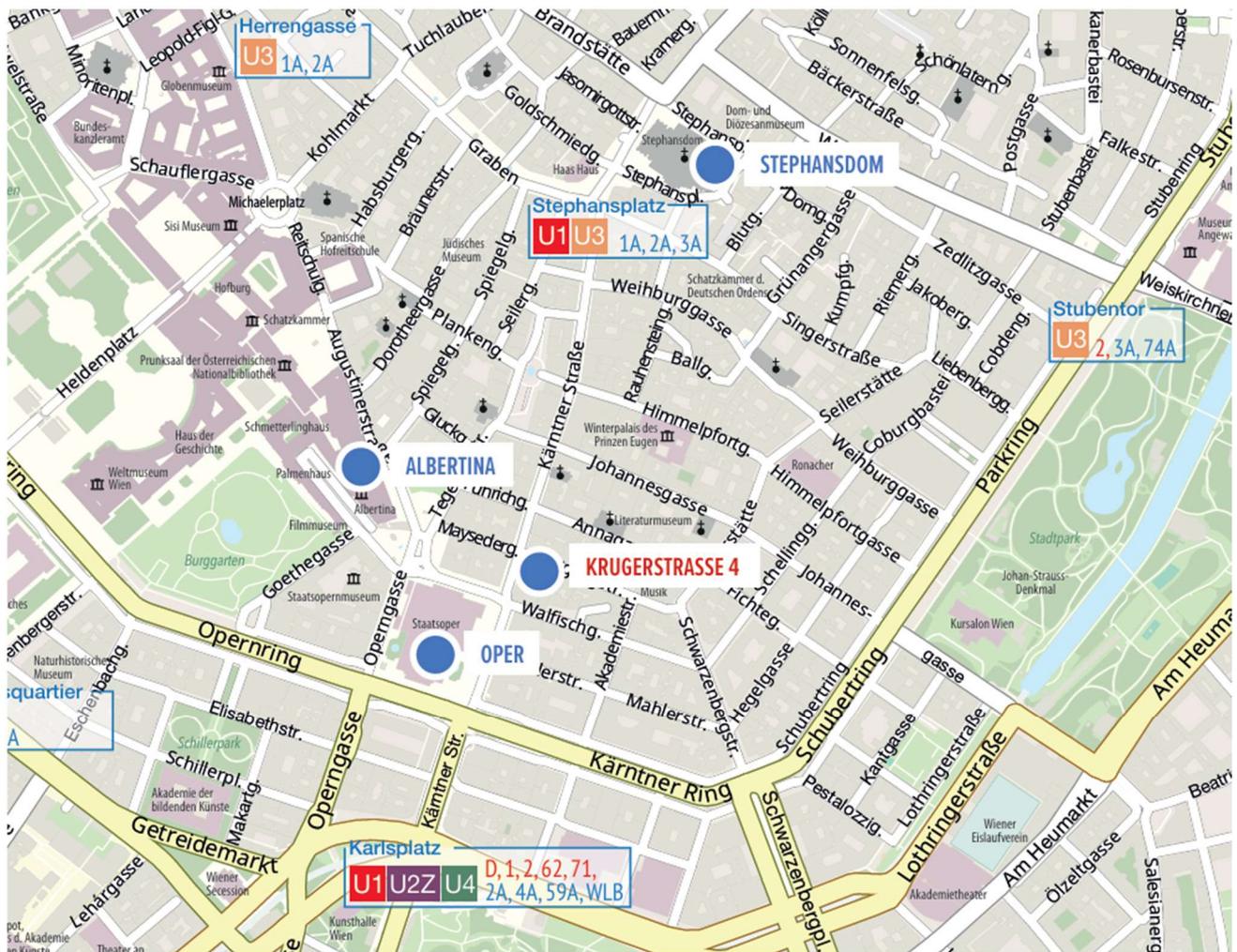
Laut Auskunft A1 ist eine Internet-Geschwindigkeit mit bis zu 150 Mbit/s Download und 30 Mbit/s Upload möglich.

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	rd. 18m ²
Gang	rd. 3m ²
Küche	rd. 17m ²
Zimmer 1	rd. 12m ²
Zimmer 2	rd. 24m ²
WC	rd. 1m ²
Gang	rd. 2m ²
Badezimmer	rd. 6m ²
Zimmer 3	rd. 58m ²

LAGE

LAGEKARTE



LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im 1. Bezirk (Innere Stadt), in unmittelbarer Nähe zu den geschichtsträchtigen Gebäuden wie der Wiener Staatsoper (2 Gehminuten) gelegen. Durch nahegelegene Parks und Erholungsanlagen wie den Burggarten, den Stadtpark und weitläufige Fußgängerzonen bietet die Krugerstraße 4 eine hohe Lebensqualität. In direkter Umgebung befinden sich die wichtigsten Einkaufsstraßen der Innenstadt. In der Kärntner Straße (1 Gehminute) Graben (7 Gehminuten), Kohlmarkt (8 Gehminuten) und auch Tuchlauben (10 Gehminuten) reihen sich hochwertige Geschäfte, erstklassige Restaurants, Cafés, Bars und Kultureinrichtungen aneinander. Für die Nahversorgung ist unter anderem mit dem Billa Corso in nahem Einkaufszentrum Ringstraßen Galerien gesorgt.

Die berühmtesten Wiener Kaffeehäuser sind in kurzer Gehdistanz zu erreichen. Das Hawelka (7 Gehminuten), das Hotel Sacher (2 Gehminuten), die K. u. K. Hofzuckerbäckerei Demel (8 Gehminuten), sowie das Gerstner Café im Opernfoyer (2 Gehminuten) laden zum Verweilen und Genießen ein. Die Restaurant Schwarzes Kamel (8 Gehminuten), Plachuttas Gasthaus zur Oper (2 Gehminuten) und Figlmüller (11 Gehminuten) sind auch über die Grenzen Wiens hinaus bekannt und bieten vorzügliche gehobene Gastronomie.

Kulturelle Institutionen wie die Wiener Staatsoper (2 Gehminuten), das Musicaltheater Ronacher (5 Minuten) und der Wiener Musikverein (7 Minuten) bieten ein breites Unterhaltungsangebot. Berühmte Bauwerke und Sehenswürdigkeiten befinden sich rund um Ihre neue Wohnung. Das Haas Haus, der Stephansdom, die Spanische Hofreitschule und die Hofburg sind zu Fuß schnell erreichbar. Das hochwertige Fitnessstudio John Harris befindet sich 7 Gehminuten entfernt. Erstklassige internationale Schulen und Universitäten, bieten einen hohen Standard an Bildung. Der nächstgelegene Kindergarten ist 6 Gehminuten entfernt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist optimal. Die U1 Station Karlsplatz mit den Linien U1, U4 erreichen Sie in 6 Gehminuten. Die U1 Station Stephansplatz mit den Linien U1, U3 in 7 Gehminuten. Die nahe gelegenen Garagen Kärntnerstraße und Palais Corso bieten Dauerparkplätze an. Ein Stellplatz kostet für einen Monat zwischen 300€ und 500€.

ENTFERNUNGEN

Supermarkt	Ca. 950m
Schule	Ca. 800m
Kindergarten/KiTa	Ca. 450m
Ärztliche Versorgung	Ca. 210m
Bushaltestelle	Ca. 140 m
Autobahn	Ca. 4,7 km
Bahnhof	Ca. 450m



DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Wohnung
Adresse	Krugerstraße 4/4a
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Stadt Wien

MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

Mietpreis	3.083,27€
Hauptmietzins	2.317,00€
Küchenmiete	156,66€
Betriebskosten	329,31€
Umsatzsteuer	280,30€
Kautions	9.600,00 €
Befristung Mietvertrag	5 Jahre
Verfügbar ab	Ab sofort

FLÄCHEN & ZIMMER

Wohnfläche	Ca. 141m ²
Nutzfläche	Ca. 146m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	1

SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

Balkon	ca. 2m ²
Klimaanlage	In der Miete inbegriffen

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis gültig bis	28.06.2032
End-Energieverbrauch/-bedarf	145,4 kWh/(m ² *a)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	2,02
Energieträger	Gas



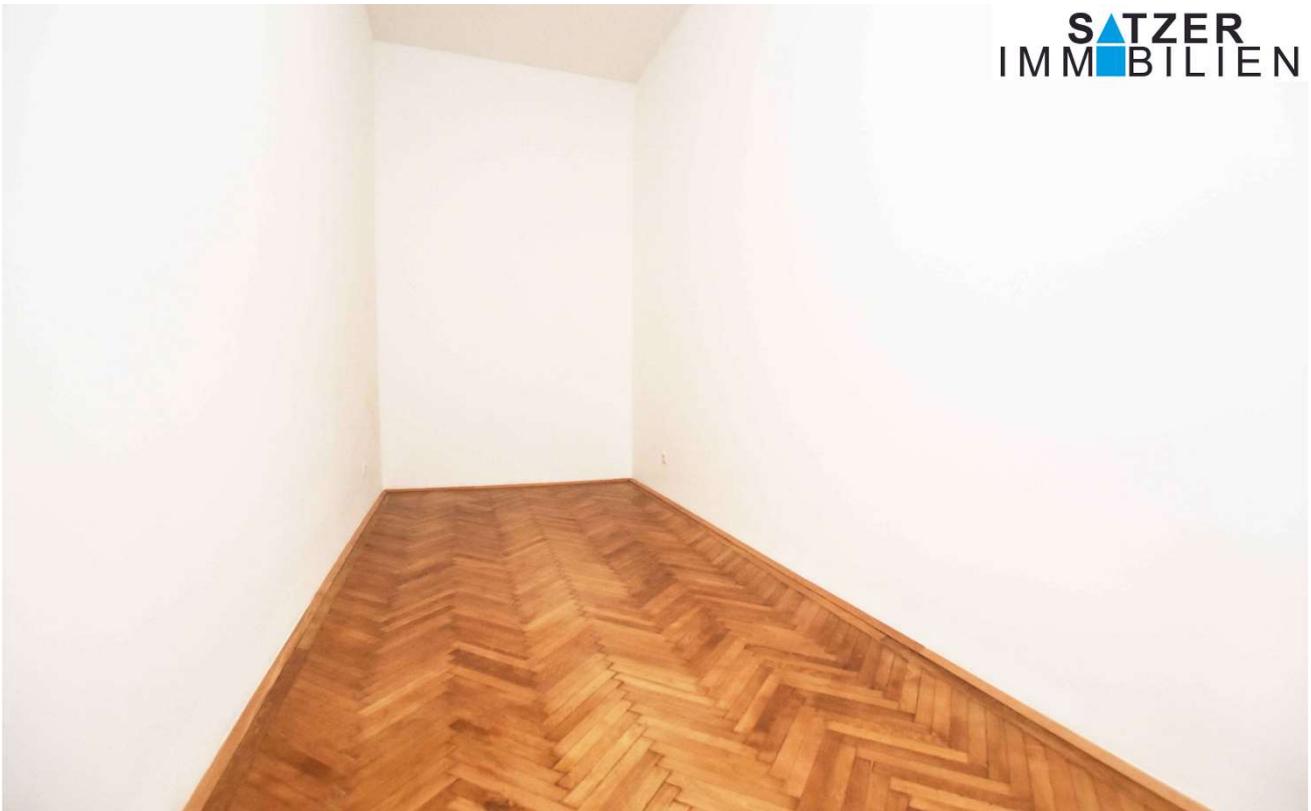
Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 1



Zimmer 1



Küche



Küche



Küche



Küche



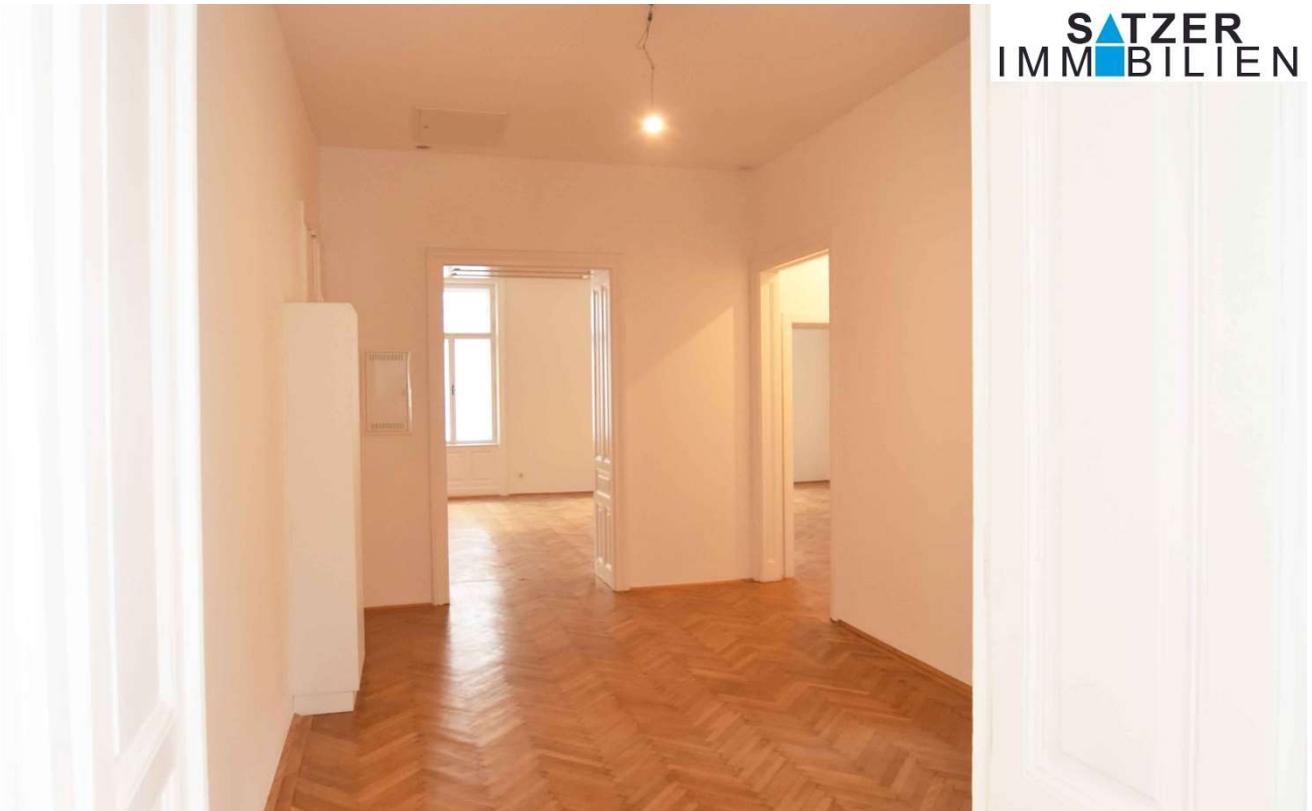
Küche



Küche



Küche



Vorraum



Ausgang auf den Balkon und Gang zur Küche



Badezimmer



Badezimmer



WC



Umgebung

Sie haben Fragen zum Objekt? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

MMag. Markus Satzer, MSc

Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder
Immobilienmakler & Immobilienverwalter
Satzer Immobilientreuhand e.U.

Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach
Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf
Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.