



**SATZER**  
**IMMOBILIEN**

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

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

# ELEGANTE ALTBAUWOHNUNG MIT KLIMAANLAGE



Zimmer 2

**Adresse: Krugerstraße 4/7, 1010 Wien**

WOHNZFLÄCHE

RD. 166 M<sup>2</sup>

ZIMMER

4

**Mietpreis: 3.778,30 €**

**Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: [verwaltung@satzer-immobilien.at](mailto:verwaltung@satzer-immobilien.at)**

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese außergewöhnliche Wohnung im 3.Stock eines gepflegten Altbaus mit Lift vereint großzügige Raumaufteilung und modernste Ausstattung zu einem unvergleichlichen Wohnerlebnis.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein gemütliches Vorzimmer, das mit hohen Einbauschränken ausgestattet ist und damit viel Stauraum schafft. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zu den hellen Wohnräumen, die allesamt mit edlen Eichenparkett im klassischen Fischgrätmuster verlegt sind und sofort Wärme und Behaglichkeit ausstrahlen.

Die großzügige graue Maßküche in Tischlerqualität wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und umgesetzt. Ausgestattet ist sie mit einem großen Doppelkühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle, einem modernen Herd, einem Apothekerschrank, einer Spüle und gleich zwei Backöfen. Die Küche lässt keine Wünsche offen und bietet alles, was das Herz von Hobbyköchen und Genussmenschen begehrt.

Direkt angrenzend an die Küche befindet sich das rd. 44m<sup>2</sup> große Zimmer mit gleich drei Wiener Kastenfenstern. Der Raum eignet sich hervorragend als Wohnzimmer und lädt zu gemütlichen Stunden ebenso wie zu repräsentativen Momenten bei Besuch ein. Das Zimmer ist durch eine zweiflügelige Stiltür mit einem rd. 29m<sup>2</sup> Raum verbunden, dass sich als Esszimmer durch den direkten Zugang zur Küche eignet.

Ein weiteres Highlight ist das Zimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank der, der viel Platz für Ihre Lieblingsstücke bietet und damit das Herz jedes Modeliebhhabers höherschlagen lässt. Zur Entspannung sorgt zudem ein kleiner, hofseitiger Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt, dieser ist vom Vorraum begehbar. Das große Tageslicht-Badezimmer ist ein Wellness-Paradies. Mit einer komfortablen freistehenden Badewanne, einer modernen Dusche, einem eleganten Doppelwaschtisch mit großem Spiegel und einem WC ausgestattet, bietet es alles, was man für entspannte Stunden nach einem langen Tag benötigt. Dank Fußbodenheizung, Handtuchrockner und Duschradio herrscht hier stets ein Gefühl von Behaglichkeit und Luxus. Ergänzt wird die Sanitärausstattung durch ein separates WC, das besonders praktisch für Gäste ist.

Das weiter Schlafzimmer verfügt über einen Nassbereich. Für die Morgentoilette ist der Weg zur Dusche, Waschtisch und elektrischem Handtuchrockner ein kurzer.

Die Wohnung wurde im Jahr 2023 mit neuer Elektronik, neu installierten Gas-, Wasser- und Heizungsgeräten ausgestattet. Eine Klimaanlage in allen Räumen sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit, während die Gaszentralheizung effiziente wohlige Wärme bietet.

Dank der EDV-Verkabelung in allen Zimmern ist die Wohnung gut ausgestattet auf die Ansprüche modernen Arbeitens und Wohnens vorbereitet. Laut Auskunft A1 ist eine Internet-Geschwindigkeit mit bis zu 150 Mbit/s Download und 30 Mbit/s Upload möglich.

## RAUMAUFTEILUNG

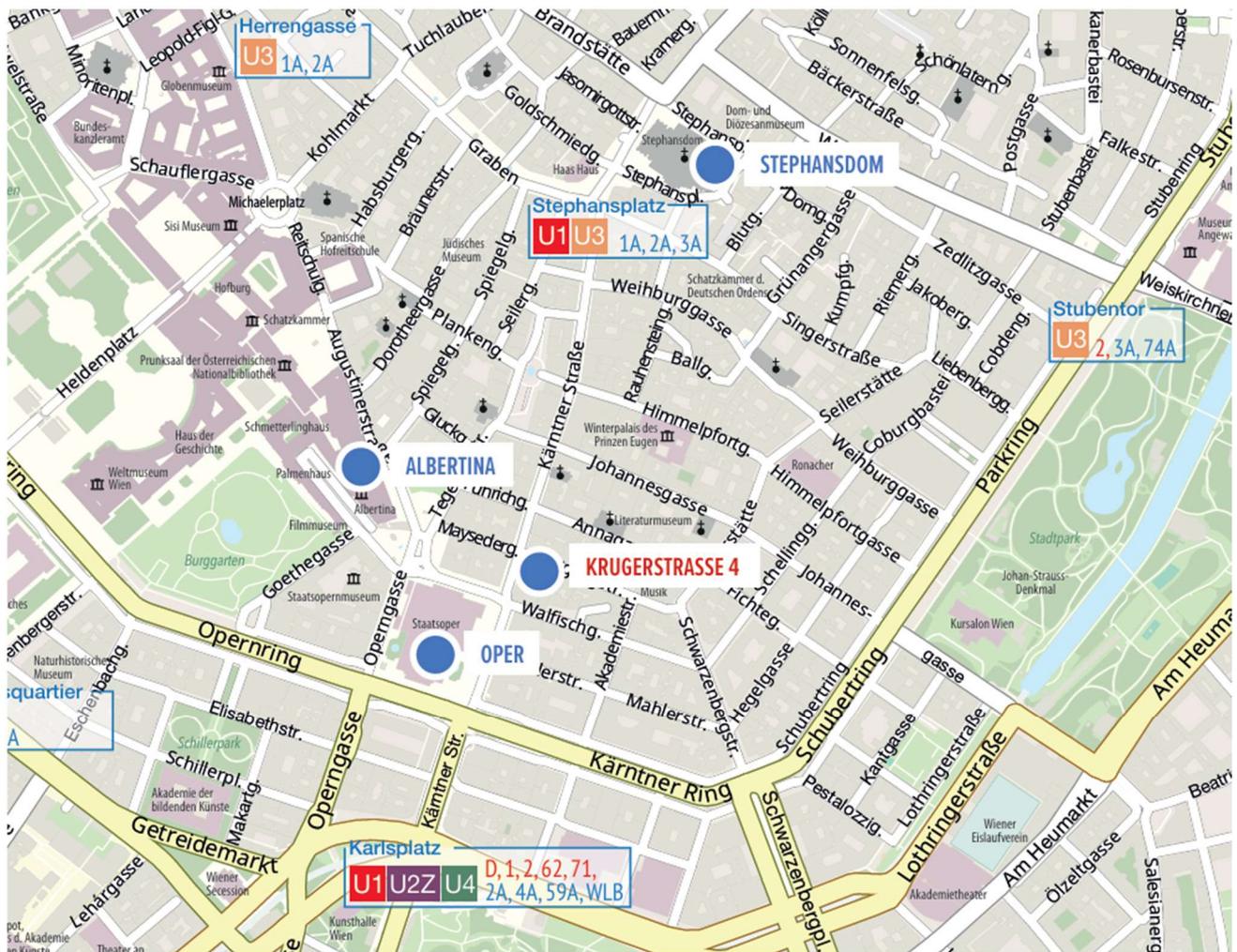
---

Vorraum/Küche	rd. 28m <sup>2</sup>
Gang	rd. 4m <sup>2</sup>
WC	rd. 2m <sup>2</sup>
Zimmer 1	rd. 29m <sup>2</sup>
Zimmer 2	rd. 44m <sup>2</sup>
Zimmer 3	rd. 22m <sup>2</sup>
Zimmer 4	rd. 18m <sup>2</sup>
Schrankraum	rd. 9m <sup>2</sup>
Badezimmer	rd. 10m <sup>2</sup>

---

## 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.

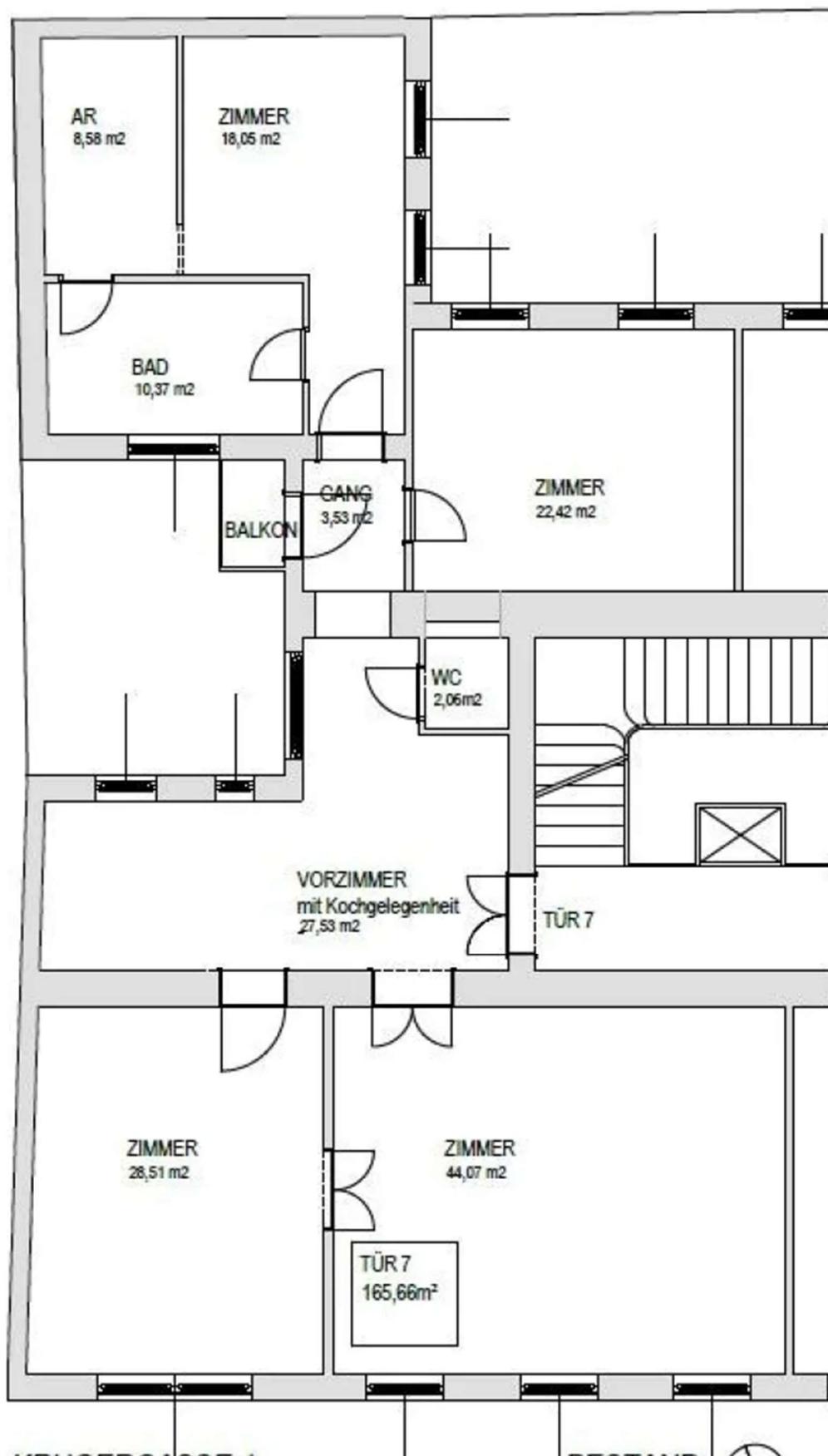
Die berühmtesten Wiener Kaffeehäuser sind in kurzer Gehdistanz zu erreichen. Das Hawelka (7 Gehminuten), das Hotel Sacher (2 Gehminuten), die K. u. K. Hofzuckerbäckerei Demel (8 Gehminuten), sowie das Gerstner Café im Opernfoyer (2 Gehminuten) laden zum Verweilen und Genießen ein. Die Restaurants Schwarzes 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

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



## DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

### ECKDATEN

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Adresse</b>	Krugerstraße 4/7
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Stadt Wien

### MIETPREIS & VERFÜGBARKEIT

<b>Mietpreis</b>	3.778,30€
Hauptmietzins	2.820,88€
Küchenmiete	250,00€
Betriebskosten	363,94€
Umsatzsteuer	343,48€
<b>Kaution</b>	11.665,00 €
<b>Befristung Mietvertrag</b>	5 Jahre
<b>Verfügbar ab</b>	Ab sofort

### FLÄCHEN & ZIMMER

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 166m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 169m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2
<b>Anzahl separater WCs</b>	1
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	1

### SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

<b>Balkon</b>	ca. 3m <sup>2</sup>
<b>Klimaanlage</b>	In der Miete inbegriffen

### ENERGIEAUSWEIS

<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>01.10.2034</b>
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	217,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</b>	3,48
<b>Energieträger</b>	Gas



Vorraum



Vorraum



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 3 inkl. Badezimmer



Zimmer 3 inkl. Badezimmer



Zimmer 3 inkl. Badezimmer



Zimmer 3 inkl. Badezimmer



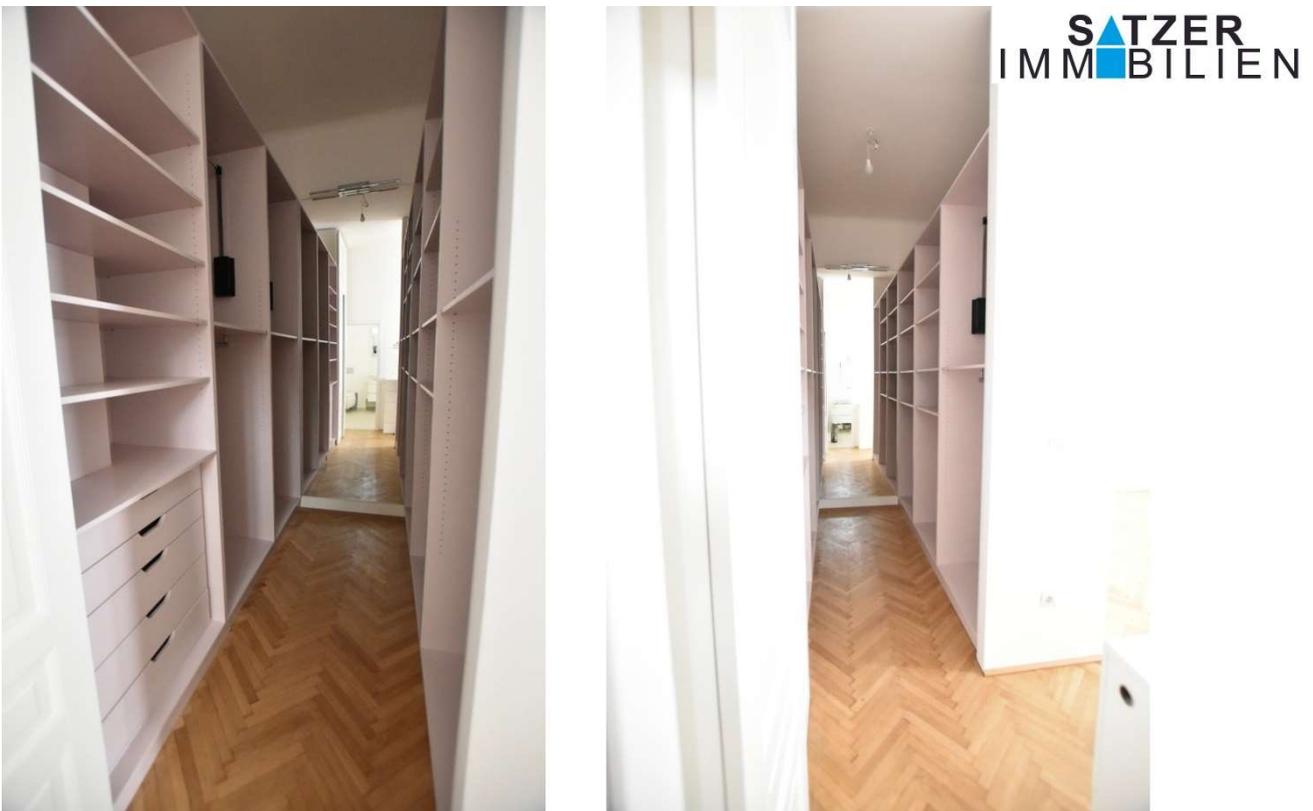
Zimmer 4



Zimmer 4



Zimmer 4



Schrankraum



Küche



Küche



Küche



Küche



Küche



Küche



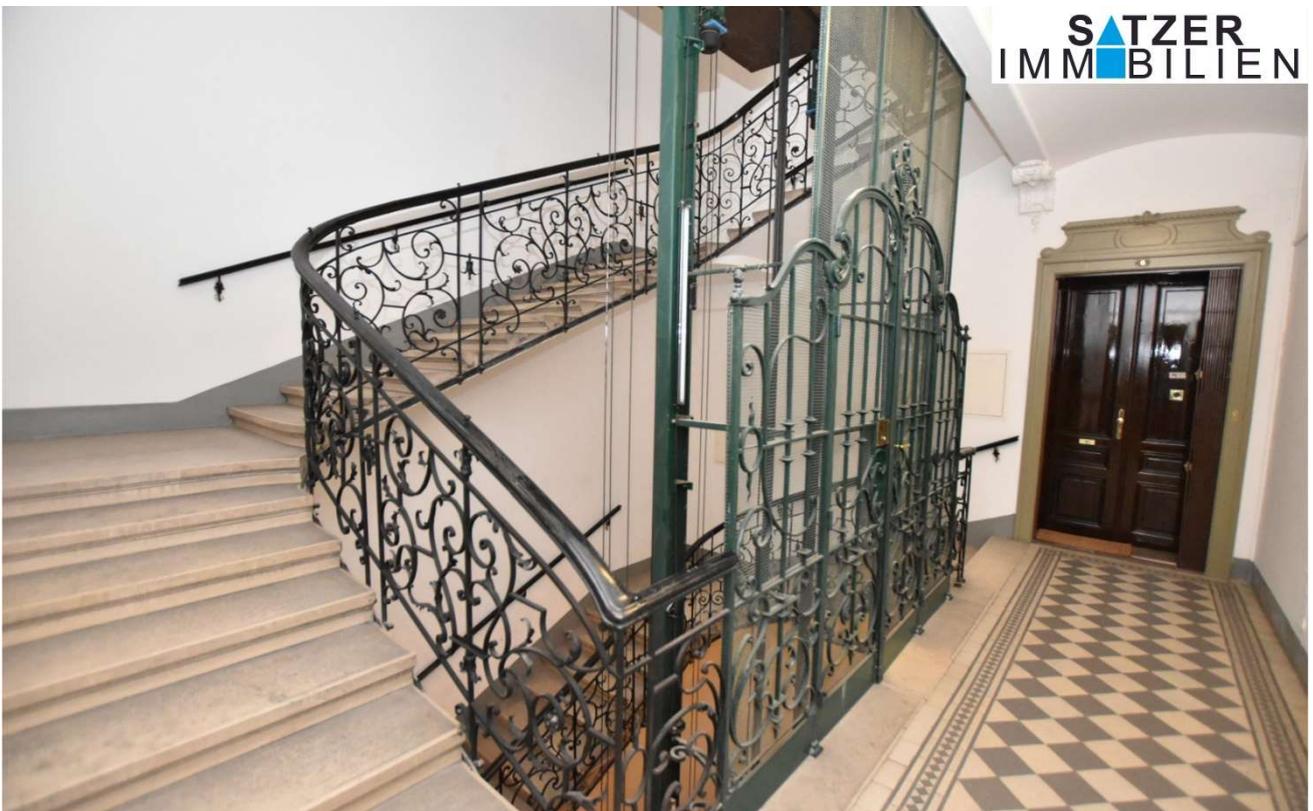
Badezimmer



Badezimmer



WC



Stiegenhaus



Lift



Lift



Umgebungsfoto



Umgebungsfoto



Umgebungsfoto

**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.