

**Wohnen in 1010 Wien - charmante Altbauwohnung in der
Krugerstraße // ab August verfügbar!**



Objektnummer: 25798

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1850
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	171,00 m²
Nutzfläche:	171,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 141,01 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.339,12 €
Kaltmiete	2.718,19 €
Betriebskosten:	315,74 €
USt.:	271,81 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH









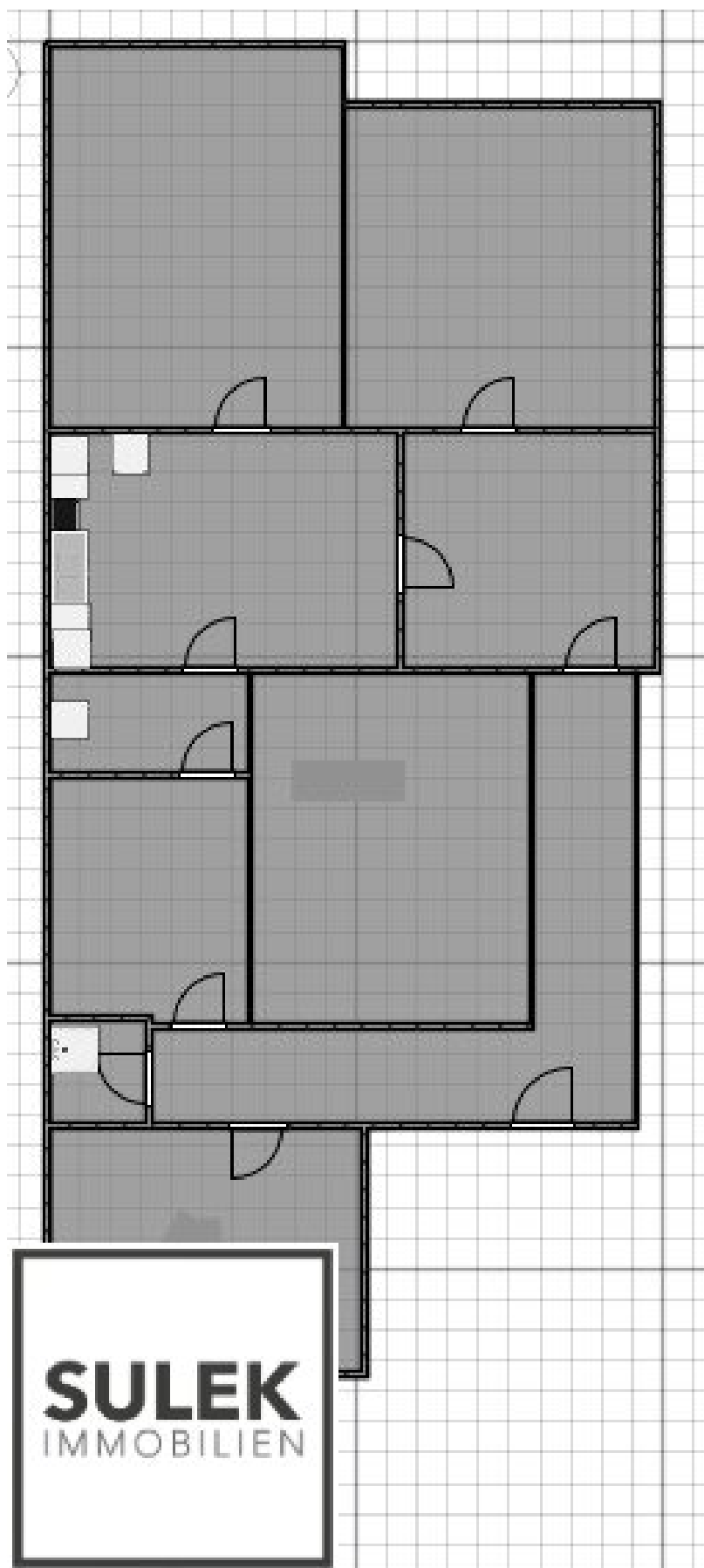












Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Da die Wohnung aktuell noch vermietet ist und wir Besichtigungen mit den Mietern koordinieren müssen, bitten wir um etwas Vorlaufzeit und um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular: www.sulek.immobilien/besichtigung](http://www.sulek.immobilien/besichtigung) (bitte Herrn Sulek auswählen!).

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Zur befristeten Miete gelangt diese repräsentative, im Jahr 2022 generalsanierte Altbauwohnung im 2. Liftstock. Die Wohnung ist südwestseitig ausgerichtet und lockt vor allem durch die hohen Räume, einen gepflegten Parkettboden und die klassischen Doppelflügeltüren.

Die Aufteilung ist wie folgt: die Wohnung ist kreisförmig begehbar. Vom großzügigen Vorraum erreichen Sie linker Hand das erste, kleinere Badezimmer, welches mit einer Dusche, WC und Handwaschbecken ausgestattet ist. Weiters gelangen Sie in das erste der insgesamt 5 Zimmer. Rechter Hand befinden sich zwei straßenseitige Schlafzimmer. Die moderne Küche ist von beiden Seiten begehbar und verfügt über alle notwendigen Geräte: Kühlschrank mit Gefrierfächern, Geschirrspüler, Herd, Dunstabzug, Backrohr und Spüle. Neben der Küche erreichen Sie hofseitig einen Wirtschaftsraum mit zusätzlichem Waschmaschinenanschluss. Das zweite, größere Badezimmer verfügt über eine Badewanne, 2 Handwaschbecken, WC und einen weiteren WM-Anschluss.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gastherme und die Kosten für Strom und Gasverbrauch werden separat verrechnet.

Lage/ Infrastruktur.

Die beliebte Innenstadtlage erklärt sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kärntner Straße und den somit nahegelegenen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten und der perfekten, öffentlichen Anbindung von selbst. In unmittelbarer Umgebung befindet sich alles was das Herz begehrt: zahlreiche Geschäfte, eine große Auswahl an Restaurants/Bars und vieles mehr. Das kulturelle und kulinarische Angebot ist hier besonders vielfältig- so erreichen Sie zu Beispiel das Restaurant "Plachutta zur Oper" in nur 2 Gehminuten, das Hotel Sacher ist nur 200 Meter und die Wiener Staatsoper lediglich 400 Meter entfernt.

Verkehrsanbindung

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet. In nur 3 Gehminuten erreichen Sie den Verkehrsknotenpunkt Karlsplatz (U1, U2 & U4, sowie zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien).

Für Freizeitaktivitäten und sportliche Betätigung im Grünen bietet sich z.B. der nahegelegene Volksgarten oder Stadtpark an.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap