

**Krongasse! Altbau-Erstbezug mit Balkon in liebevoll  
saniertem Altbauhaus - Top11**



**Objektnummer: 4976/1229**  
**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1050 Wien,Margareten                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1885                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                                |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,23 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 62,13 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Keller:</b>                       | 4,72 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 172,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,07                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 595.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 148,30 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 18,89 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Musser**

TMU-Realitäten











KRONGASSE 6

A-1050 Wien



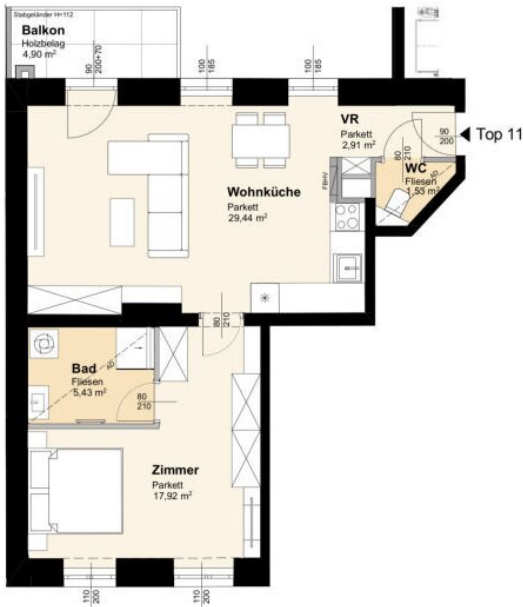
TOP 11

2. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Wohnnutzfläche   | ca. 57,23 m <sup>2</sup> |
| Balkon/Terrasse  | ca. 4,90 m <sup>2</sup>  |
| Einlagerungsraum | ca. 4,72 m <sup>2</sup>  |
| Raumhöhe         | ca. 2,82 m               |
| Raumhöhe bei AD  | ca. 2,60 m               |

(wenn nicht anders angegeben)



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer stilvollen Wohnung im Herzen von Wien! Diese erstklassige Immobilie befindet sich in der begehrten 2. Etage eines 2024/2025 sanierten Altbauhauses in 1050 Wien und ist ideal für alle, die urbanes Leben mit Komfort und Stil verbinden möchten.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung wird Sie begeistern. Genießen Sie den Komfort einer Fußbodenheizung, die an kalten Wintertagen für wohlige Wärme sorgt. Der elegante Parkettboden und die modernen Fliesen verleihen den Räumen eine edle Atmosphäre und schaffen ein harmonisches Wohnambiente.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar: Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs.

Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind ebenso in der Nähe wie Schulen, Kindergärten und Universitäten – ideal für Familien und Studierende. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar, sodass Sie immer bestens versorgt sind.

Die liebevoll sanierte Jahrhundertwendliegenschaft aus dem Jahre 1885 in der Krongasse befindet sich zwischen Margaretenstraße und Mittersteig und vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung. Das Altbauhaus wurde 2024/2025 sorgfältig restauriert, das Dachgeschoß um zwei Dachgeschoßebenen ausgebaut, und ein Personenlift errichtet.

Zum Verkauf gelangen Zwei- und Drei-Zimmer-Einheiten im 2. Liftstock mit Raumhöhen über 2,80 m und modernem Altbaucharme. Des Weiteren werden zwei 1-Zimmer-Apartments im Erdgeschoß angeboten.

Die sonnigen Dachwohnungen (drei Einheiten im 1. Dachgeschoß und das Penthouse im 2. Dachgeschoß) setzen Maßstäbe.

**Alle sanierten Wohneinheiten finden Sie auf unserer Homepage unter [tmu-real.at](https://tmu-real.at).**

### HIGHLIGHTS:

4 neu errichtete Dachgeschoßwohnungen mit Klimatisierung



3 generalsanierte Altbauwohnungen - teilweise mit Freifläche

Wohnflächen von ca. 45 bis 130 m<sup>2</sup> und 2 bis 3 Zimmer

2 Apartments mit ca. 30 qm im Erdgeschoß

Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen

Fernwärme und Fußbodenheizung

Neuer Personenlift

## **Wohnungsbeschreibung Top 11**

Die generalsanierte Altbauwohnung weist eine Fläche von ca. 57 m<sup>2</sup> + ca. 5 m<sup>2</sup> Balkon auf, befindet sich im 2. Liftstock und ist hof- als auch straßenseitig ausgerichtet.

Über den Vorraum gelangt man in die große Wohnküche im Ausmaß von ca. 30m<sup>2</sup>. Hofseitig angrenzend befindet sich der Balkon und straßenseitig das Schlafzimmer (ca. 18 qm) mit en Suite-Bad. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche, einem Sporssenheizkörper, einem eleganten Waschtisch und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das separate WC liegt beim Wohnungseingang.

### **Ausstattung:**

neue Wohnungseingangstüre WK 3

neue Innentüren mit Kassetten und Holzumfassungszargen

Fußbodenheizung mittels Fernwärme

Parkettboden: Eiche gebürstet, Fischgrät

Fliesen: venezianischer Terrazzo in Weiß und Grau

Sanitärprodukte von Hansgrohe und Laufen

Badspiegel mit LED-Indirektlicht

Walk-In-Dusche mit Verglasung

tischlergefertigter Waschtischunterschrank

doppelt verglaste Kunststofffenster

Schaltersystem von GIRA E2 in matt Schwarz

Kaufpreis: € 595.000,--

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rumpf in 1010 Wien, Freyung 6. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter [office@tmu-real.at](mailto:office@tmu-real.at) gerne zur Verfügung!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap