# Charmante 1-Zimmer-Wohnung im Herzen des 15. Bezirks




**Objektnummer: 20763**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Kröllgasse 1 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien |
| **Baujahr:** | 1936 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 35,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 135,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,76 |
| **Kaufpreis:** | 139.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 147,92 € |
| **USt.:** | 14,79 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

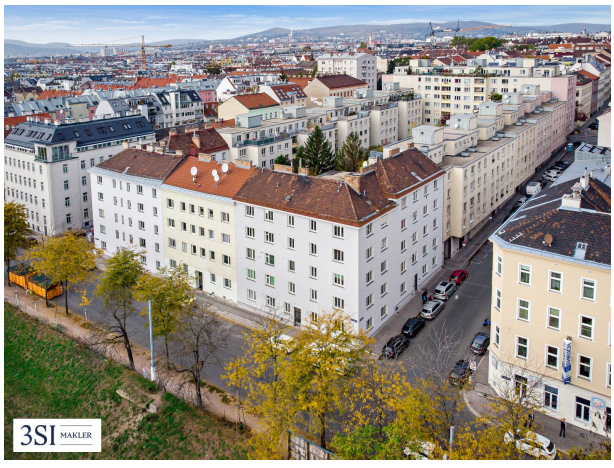
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER

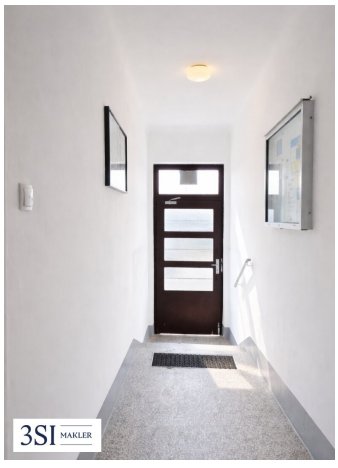

3SI MAKLER














3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

Kröllgasse 1

1150 Wien

Top 209

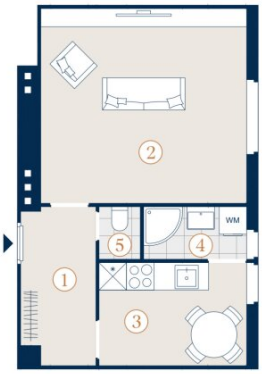
2 Obergeschoss

**Wohnfläche** **35 m²**

1 Vorraum
2 Zimmer
3 Küche
4 Bad
5 WC

Übersicht









A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Eckzinshaus in attraktiver Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks. Die Liegenschaft befindet sich an der Kröllgasse 1 / Felberstraße 89 und umfasst zwei Stiegen mit insgesamt 28 Wohneinheiten.

Die Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen ca. 34 m² und 66 m² auf und überzeugen durch ihre durchdachten, kompakten Grundrisse. Einige Einheiten verfügen über offene Wohn-/Essbereiche, andere über separate Küchen – ideal geeignet für Singles, Paare, Anleger oder als Studentenwohnungen. Die Vielfalt an Größen und Raumaufteilungen schafft attraktives Potenzial für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Alle Wohnungen befinden sich in einem gebrauchten Zustand und bieten Ihnen die ideale Möglichkeit, Ihre Wohnträume nach Ihren eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Mit etwas handwerklichem Geschick oder den richtigen Professionisten lässt sich hier ein gemütliches und individuelles Zuhause schaffen.

Das Gebäude befindet sich in einem soliden und gepflegten Zustand, die allgemeine Bausubstanz ist gut erhalten. In den einzelnen Einheiten besteht teilweise Modernisierungsbedarf, was Raum für individuelle Gestaltung oder hochwertige Sanierungen bietet.

## Lage & Infrastruktur

Die Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe des Meiselmarkts – einem lebendigen Einkaufsviertel mit vielfältigem Angebot an Nahversorgern, Gastronomie, Cafés, Apotheken und Schulen.

Auch das prachtvolle Schloss Schönbrunn befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die weitläufige Parkanlage mit ihren gepflegten Alleen und Gartenanlagen eignet sich ideal zum Spazieren, Joggen oder Entspannen im Grünen. Für Kulturinteressierte bietet das Schloss selbst spannende Einblicke in die imperiale Geschichte Wiens – von prunkvollen Prunksälen bis hin zu historischen Wohnräumen der Habsburger.

Darüber hinaus finden sich auf dem Areal weitere Highlights wie der Schönbrunner Tiergarten – der älteste Zoo der Welt –, das Palmenhaus, der Irrgarten sowie zahlreiche Aussichtspunkte wie die Gloriette, von der aus man einen beeindruckenden Blick über Wien genießt. Im Sommer locken Open-Air-Konzerte und kulturelle Veranstaltungen, im Winter der stimmungsvolle Weihnachtsmarkt.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Drachsler Linzer, 1060 Wien, Mariahilfer Straße 103. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. und Barauslagen. Die Beglaubigung sowie allfällige temporäre Gebührenbemessungen sind bereits in den oben angeführten Kosten inkludiert.

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

## Top 2.09

Zum Verkauf steht eine kompakte 1-Zimmer-Wohnung im Herzen des 15. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnfläche von rund 35 m² überzeugt durch einen effizienten und gut durchdachten Grundriss, der sowohl Funktionalität als auch Wohnkomfort bietet. Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum

- Wohn-/Ess-/Schlafbereich

- Badezimmer mit WC

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Drachsler Linzer, 1060 Wien, Mariahilfer Straße 103. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. und Barauslagen. Die Beglaubigung sowie allfällige temporäre Gebührenbemessungen sind bereits in den oben angeführten Kosten inkludiert.

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <375m
Apotheke <400m
Klinik <200m
Krankenhaus <1.650m

**Kinder & Schulen**
Schule <200m
Kindergarten <25m
Universität <925m
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <550m

**Sonstige**
Geldautomat <400m
Bank <400m
Post <400m
Polizei <525m

**Verkehr**
Bus <425m
U-Bahn <375m
Straßenbahn <425m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap