

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung im Herzen des 15. Bezirks  
- perfekt angebunden**



**Objektnummer: 20745**

**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:	64,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 135,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Christina Radel

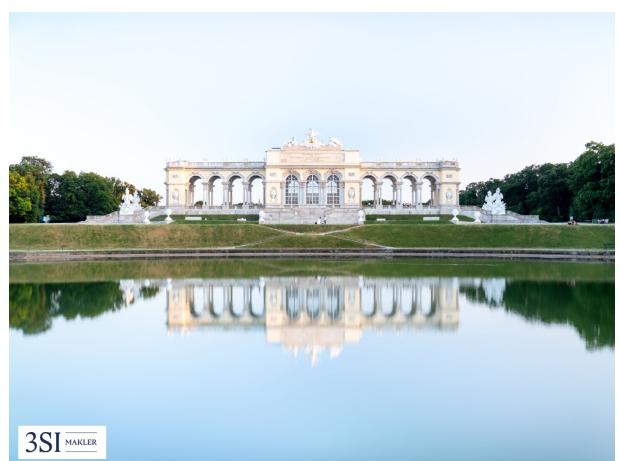
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

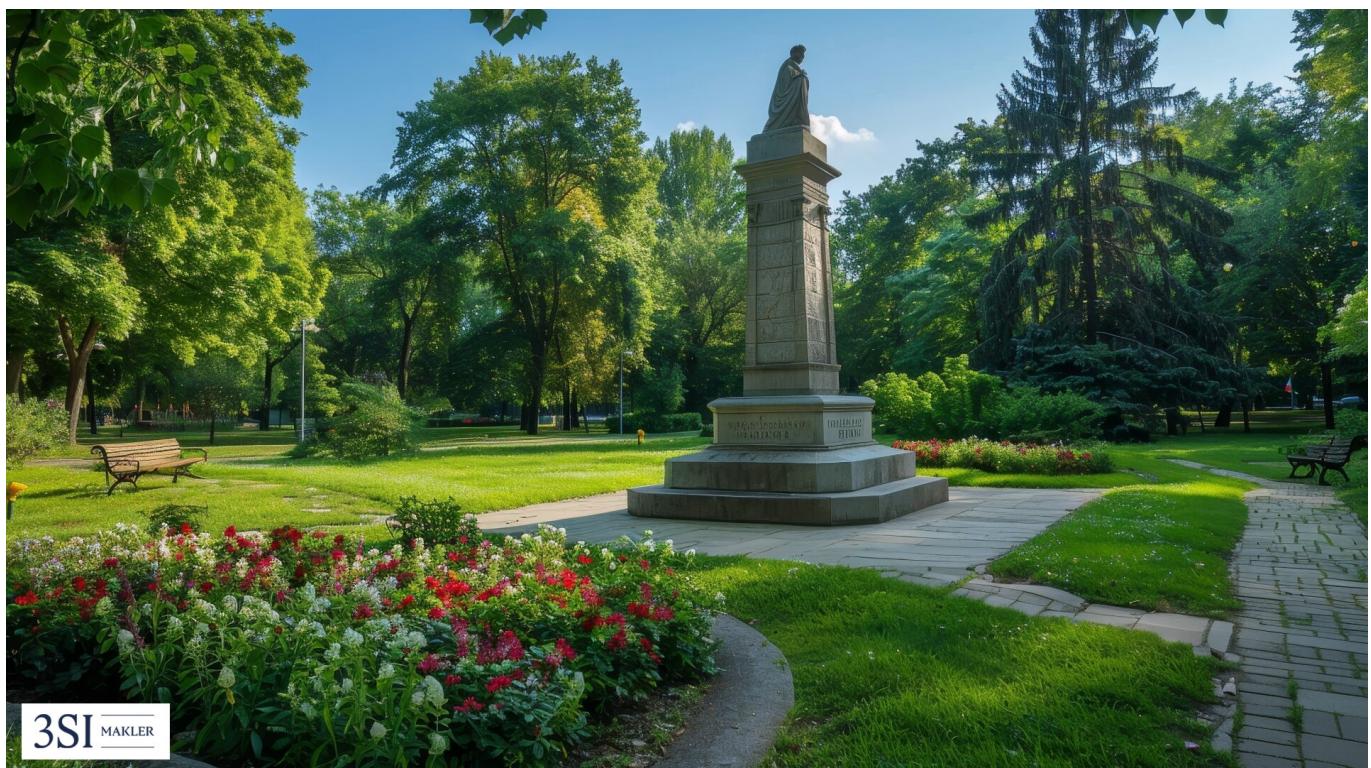
T +43 1 607 58 58 - 83  
H +43 660 70 41 725  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









3SI MAKLER



Kröllgasse 1

1150 Wien

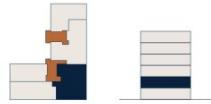
Top 105  
1 Obergeschoss

Wohnfläche      64 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer 1
- 3 Küche
- 4 Bad
- 5 WC
- 6 Zimmer 2



Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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.



A4 | M 1:100    0 —————— 5

## 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. 27 Wohnungen sind derzeit sofort bezugsfrei, während eine Einheit unbefristet vermietet ist und im Zuge des Verkaufs ebenfalls miterworben werden kann.

Die Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen ca. 34 m<sup>2</sup> und 66 m<sup>2</sup> 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.

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 und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

## Top 1.05

Zum Verkauf steht eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung im Herzen des 15. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnfläche von rund 64 m<sup>2</sup> überzeugt durch einen effizienten und gut durchdachten Grundriss, der sowohl Funktionalität als auch Wohnkomfort bietet. Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich
- separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- WC separat
- Zimmer

## 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 und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <1.575m

### **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