

## **Luxus über den Dächern Wiens – exklusives Penthouse mit 360°-Panoramablick und drei Terrassen**



**Objektnummer: 21343**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Krongasse 6                      |
| Art:                          | Wohnung - Penthouse              |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 130,60 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 3                                |
| Terrassen:                    | 3                                |
| Keller:                       | 2,69 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 1.890.000,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 338,42 €                         |
| USt.:                         | 33,84 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH





3SI MAKLER



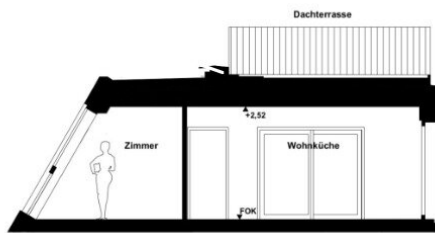
3SI MAKLER



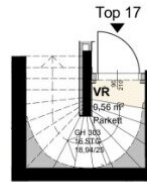
3SI MAKLER



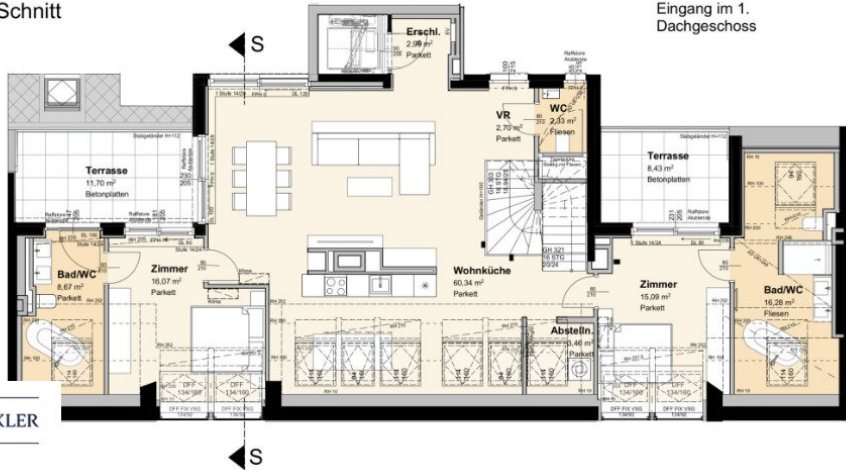




Schnitt

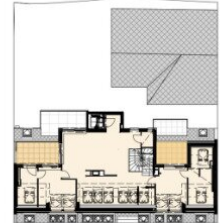


Eingang im 1. Dachgeschoss



## KRONGASSE 6

A-1050 Wien



## TOP 17

2. DACHGESCHOSS

3 ZIMMER

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Wohnnutzfläche   | ca. 130,52 m <sup>2</sup> |
| Balkon/Terrasse  | ca. 58,36 m <sup>2</sup>  |
| Einlagerungsraum | ca. 2,69 m <sup>2</sup>   |
| Raumhöhe         | ca. 2,52 m                |
| Raumhöhe bei AD  | ca. 2,40 m                |

(wenn nicht anders angegeben)

# Objektbeschreibung

## DAS PROJEKT

Die prachtvolle Jahrhundertwendeliegenschaft in der Krongasse, errichtet im Jahr 1885, verbindet auf eindrucksvolle Weise historischen Charme mit modernem Wohnluxus. Zwischen Margaretenstraße und Mittersteig gelegen, wurde das dreigeschossige Gebäude 2024/2025 mit höchster Sorgfalt und Liebe zum Detail umfassend revitalisiert, um zwei Dachgeschoße erweitert und mit einem eleganten Personenlift ausgestattet. So präsentiert sich das Haus heute als harmonische Symbiose aus erhaltener Gründerzeitarchitektur und zeitgemäßer Ausstattung.

Zum Verkauf stehen stilvolle Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen im 2. Liftstock mit Raumhöhen von über 2,80 m und klassischem Altbauflair, eine charmante Gartenwohnung im Hoftrakt sowie zwei kompakte 1-Zimmer-Apartments im Erdgeschoss.

Die Dachgeschosswohnungen – drei Einheiten im 1. Dachgeschoß und das Penthouse im 2. Dachgeschoß – bilden das architektonische Highlight des Projekts. Großzügige Fensterfronten lassen die lichtdurchfluteten Räume erstrahlen und eröffnen eindrucksvolle Ausblicke über die Stadt.

Hier entsteht weit mehr als nur Wohnraum – ein Zuhause, das Geborgenheit, Eleganz und urbanes Lebensgefühl in vollendeter Form vereint.

## Lage

Die Krongasse 6 überzeugt durch ihre zentrale Lage zwischen Margaretenstraße und Mittersteig – am Schnittpunkt von urbanem Lifestyle und Wiener Lebensqualität. Die U4-Station Pilgramgasse sowie Straßenbahn- und Buslinien liegen nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der Naschmarkt, das Schlossquadrat und die Mariahilfer Straße sind schnell erreichbar und bieten kulinarische Vielfalt und beste Unterhaltung. Parks, Schulen und das Franziskus Spital Margareten ergänzen die hervorragende Infrastruktur. Eine Lage, die urbanes Wohnen, Komfort und Wiener Charme perfekt vereint.

## Top 17 - 2.Dachgeschoß

Ein eleganter Personenlift mit Direktzugang führt Sie unmittelbar in den einladenden Wohnbereich dieser außergewöhnlichen Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit rund 131 m² Wohnfläche. Alternativ ist der Zugang auch über das 1. Dachgeschoss möglich – über eine

stilvolle Treppe gelangt man in den geschmackvollen Vorraum mit Garderobenbereich und einem dezent integrierten Gäste-WC.

Das Penthouse verfügt über drei großzügige Terrassen: Zwei davon liegen auf der Wohnebene (ca. 8 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup>) mit Blick in den ruhigen Innenhof, während die atemberaubende Dachterrasse mit über 38 m<sup>2</sup> über eine Innentreppe erreichbar ist und einen 360°-Panoramablick über Wien eröffnet – der perfekte Ort für Sonnenuntergänge oder entspannte Stunden im Whirlpool.

Die Wohnküche mit rund 60 m<sup>2</sup> ist das Herzstück der Wohnung. Sie gliedert sich in einen behaglichen Wohnbereich zum Innenhof hin und einen repräsentativen Kochbereich zur Straßenseite. Dank der nordöstlichen und südwestlichen Ausrichtung ist der gesamte Raum von Tageslicht durchflutet und schafft eine Atmosphäre von Wärme, Offenheit und Eleganz.

Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt angrenzend.

Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup> bieten höchsten Komfort und ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Beide verfügen über ein Suite-Badezimmer, die in Design und Ausstattung keine Wünsche offenlassen: freistehende Badewannen, Walk-In-Duschen, Doppelwaschtische und separate Toiletten machen sie zu wahren Wellness-Oasen.

## **Ausstattung**

- Direktzugang mit Lift in die Wohnung
- Funkgesteuerte Klima-Split-Geräte in den Wohnräumen
- Wohnungseingangstür Sicherheitsklasse WK3
- Innentüren mit Kassettdesign und Holzumfassungszargen
- Holz/Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Sonnenschutz: Rollläden bei Dachflächenfenstern, Raffstores bei Fenstertüren
- Fußbodenheizung in allen Räumen (Fernwärme)

- Eichenparkett Woodbase XXL Gutsboden, gebürstet und lebhaft astig
- Venezianischer Terrazzo in Weiß und Grau
- Terrassenbelag: Betonplatten Taupe 60x60 cm
- Sanitärprodukte von Hansgrohe und Laufen
- LED-beleuchteter Badspiegel
- Walk-In-Dusche mit Glasabtrennung
- Freistehende Mineralguss-Badewanne
- Tischlergefertigter Waschtischunterschrank
- Schaltersystem GIRA E2 in mattem Schwarz

Dieses Penthouse ist ein Ort der Ruhe und des Luxus – geschaffen für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen.

Hier verbinden sich höchster Wohnkomfort, erstklassiges Design und einzigartige Ausblicke über Wien zu einem unvergleichlichen Lebensgefühl.

## **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 BGBl. 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 Schönherr Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 19, 1010 Wien. 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. 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 <125m  
Apotheke <275m  
Klinik <325m  
Krankenhaus <450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <175m  
Universität <225m  
Höhere Schule <300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <325m

### **Sonstige**

Geldautomat <300m  
Bank <300m  
Post <325m  
Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <200m  
U-Bahn <575m  
Straßenbahn <300m  
Bahnhof <550m  
Autobahnanschluss <3.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap