

**Stilvoll wohnen mit Grünblick – sanierter 2-Zimmer-Altbau  
mit Balkon in ruhiger Lage**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21338**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krongasse 6
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,72 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 172,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,07
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	148,30 €
USt.:	18,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



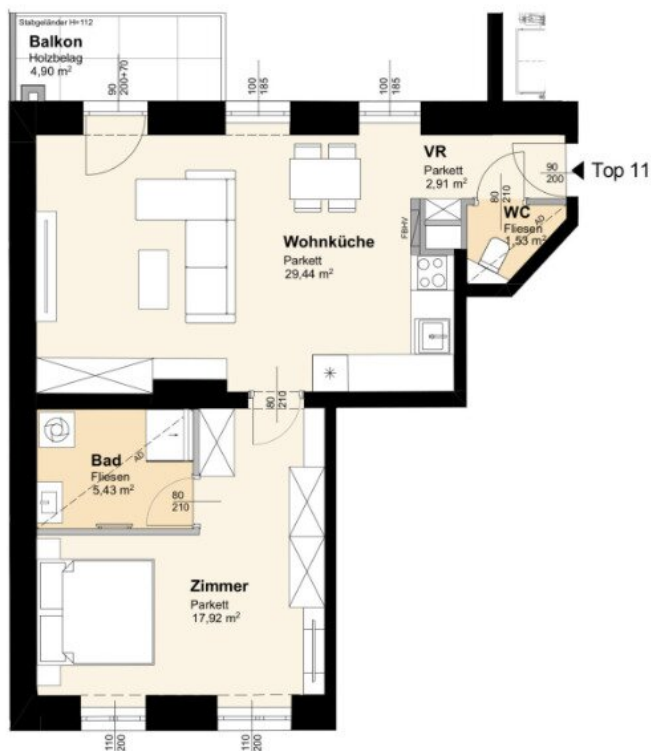
**Gerhard Klein**

3SI Makler GmbH









**3SI** MAKLER

## KRONGASSE 6

A-1050 Wien



Krongasse



### TOP 11

2. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER

Wohnnutzfläche ca. 57,23 m²

Balkon/Terrasse ca. 4,90 m²

Einlagerungsraum ca. 4,72 m²

Raumhöhe ca. 2,82 m

Raumhöhe bei AD ca. 2,60 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 11 - 2.Obergeschoß

Diese charmante, hochwertig renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus mit Lift. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, elegante Ausstattung und einen hofseitigen Balkon mit rund 5 m<sup>2</sup> – inklusive

herrlichem Blick ins neu gestaltete, begrünte Innenhofensemble.

Die Wohnung ist sowohl hof- als auch straßenseitig ausgerichtet und vereint klassische Altbauatmosphäre mit modernem Wohnkomfort.

Über den einladenden Vorraum betreten Sie die großzügige Wohnküche mit ca. 29,5 m<sup>2</sup> – das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man auf den ruhigen Balkon mit Blick ins Grüne. Das Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>) liegt zur Straßenseite und verfügt über ein elegantes Bad en suite. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Walk-In-Dusche, einem stilvollen Waschtisch samt Unterschrank und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls integriert. Ein separates WC befindet sich direkt beim Wohnungseingang.

## Ausstattung

- Neue, einbruchsichere Wohnungseingangstüre (WK 3)
- Klassische Innentüren mit Kassettenfüllung und Holzumfassungszargen
- Hochwertiger Eichenparkettboden im Fischgrätmuster (gebürstet)
- Fußbodenheizung in allen Räumen (Heizung über Fernwärme)
- Fliesen in elegantem venezianischem Terrazzo (Weiß/Grau)
- Walk-In-Dusche mit Glasabtrennung
- Designer-Sanitärprodukte von **Hansgrohe** und **Laufen**
- Maßgefertigter Waschtischunterschrank vom Tischler
- LED-Badspiegel mit indirekter Beleuchtung

- Doppelverglaste Kunststofffenster im Bestand
- Design-Schaltersystem von **GIRA E2** in mattem Schwarz

## 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