Ein Zuhause mit Geschichte, Stil und Garten – ein Juwel im Herzen der Stadt



Objektnummer: 21337

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krongasse 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,83 m²
Nutzfläche:	268,38 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	78,86 m²
Keller:	62,53 m²
Heizwärmebedarf:	E 170,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	845.000,00 €
Betriebskosten:	331,91 €
USt.:	33,19 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein



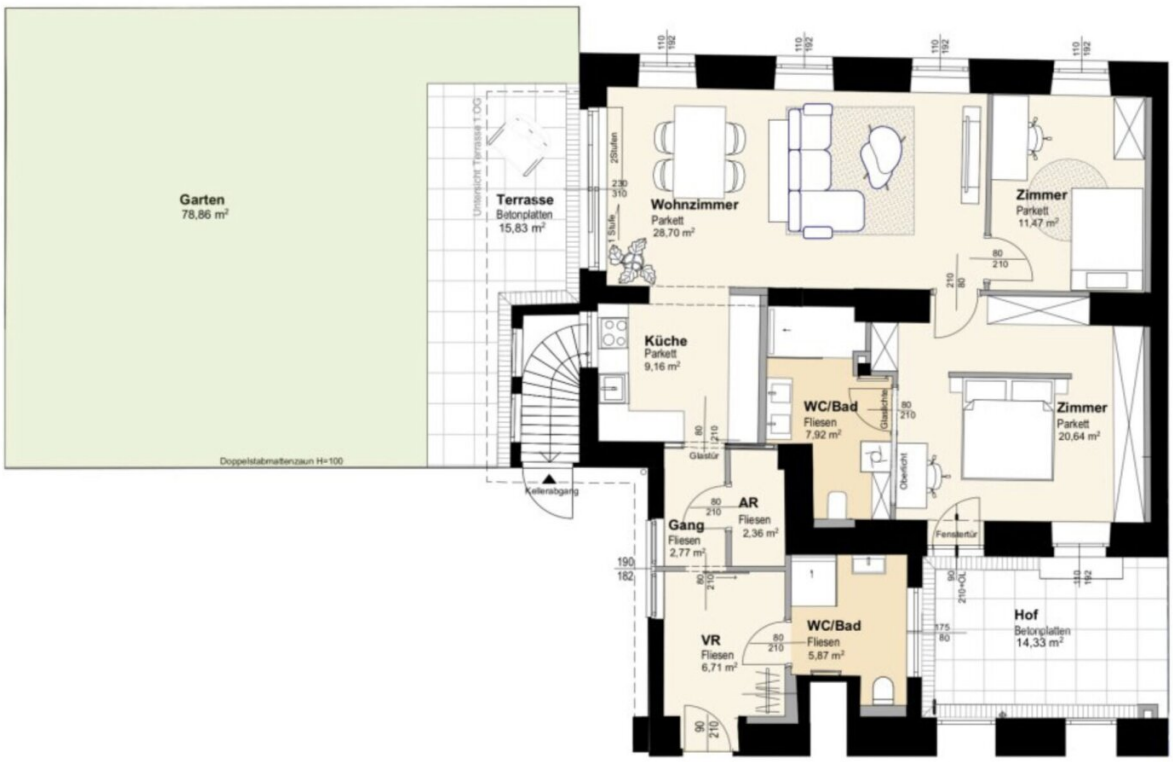











Garten
78,86 m²
Terrasse
Betonplatten
15,83 m²
Unterkant Terrasse 1.OG
Doppelstabmattenzaun H=100
Kellerabgang
Wohnzimmer
Parkett
28,70 m²
Zimmer
Parkett
11,47 m²
Küche
Parkett
9,16 m²
WC/Bad
Fliesen
7,92 m²
Zimmer
Parkett
20,64 m²
Gang
Fliesen
2,77 m²
AR
Fliesen
2,36 m²
VR
Fliesen
6,71 m²
WC/Bad
Fliesen
5,87 m²
Hof
Betonplatten
14,33 m²

3SI MAKLER

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 ima 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.

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!

Top 4 - Erdgeschoß

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines charmanten Hofgebäudes vereint urbanes Wohngefühl mit naturnahem Flair. Der rund 79 m² große, private Garten sowie die ca. 16 m² große Terrasse in ruhiger Innenhoflage schaffen eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre mitten in der Stadt. Mit einer Wohnfläche von ca. 97 m² überzeugt das Objekt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einer exklusive Ausstattung:

- Wohnzimmer (ca. 28,70 m²): Großzügiger, heller Wohnraum mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten – ideal für entspannte Abende oder gesellige Zusammenkünfte.

- Küchenbereich (ca. 9,16 m²): Separate, funktional geschnittene Küche mit Fenster – optimal für individuelle Küchengestaltung.

- Master-Schlafzimmer (ca. 20,64 m²): Geräumig, mit eigenem Bad und Zugang zum ruhigen Innenhof.

- Zweites Schlafzimmer (ca. 11,47 m²): Vielseitig nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

- Zwei moderne Bäder: Beide Bäder sind mit Walk-In-Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

- Weitere Flächen: Vorraum (ca. 6,71 m²), Abstellraum (ca. 2,36 m²) sowie ein funktionaler Gangbereich sorgen für Ordnung und ausreichend Stauraum.

- Terrasse (ca. 16 m²): Direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar – perfekt für Mahlzeiten im Freien, gemütliche Lesestunden oder Sonnenbäder.

- Privatgarten (ca. 79 m²): Eine grüne Ruheoase mitten im urbanen Raum – ideal für Familien, Gartenfreunde oder Haustierbesitzer.

- Hofanteil (ca. 14 m²): Ergänzt das Outdoor-Angebot optimal und bietet zusätzlichen Gestaltungsraum vor dem Schlafzimmerfenster.

Ein besonderes Extra stellt der geräumige, darunterliegende Gewölbekeller dar. Mit ca. 62,5 m² bietet er vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Lagerfläche, Hobbyraum, Werkstatt oder Atelier.

Diese Wohnung ist das perfekte Zusammenspiel aus hochwertigem Wohnraum, durchdachtem Grundriss und außergewöhnlichen Freiflächen – ein echtes Juwel für alle, die urbanes Leben mit Privatsphäre und Natur verbinden möchten.

Ausstattung

Über den zentralen Vorraum sind das Badezimmer mit Fenster, ein praktischer Abstellraum sowie der Küchenbereich zugänglich. Der anschließende Wohnbereich öffnet sich zum Außenbereich und bietet Zugang zu beiden Schlafzimmern. Das großzügige Master-Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad sowie einen direkten Zugang zum privaten Innenhof.

Die Ausstattung besticht durch zeitlose Eleganz: edle Eichenparkettböden, Fußbodenheizung und neue Kunststofffenster mit Außenjalousien sorgen für hohen Wohnkomfort.

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 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.

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