# Balkonliebe inklusive – Top sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung gleich bei der U3



Objektnummer: 21349

Eine Immobilie von IMMOfair

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Art:

Wohnung Österreich Land: PLZ/Ort: 1150 Wien 1900

Kröllgasse 27

Baujahr:

**Zustand:** Erstbezug Alter: Altbau Wohnfläche: 71,32 m<sup>2</sup> Nutzfläche: 84,45 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 Bäder: 1 WC: Balkone: 1

Kaufpreis: 499.000,00 €

Provisionsangabe:

17.964,00 € inkl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



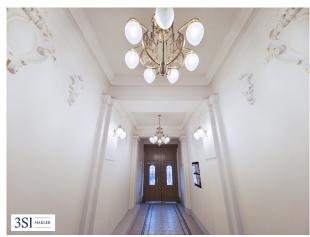
**Bianca Benesch** 

3SI Makler GmbH Tegetthoffstraße 7 1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53



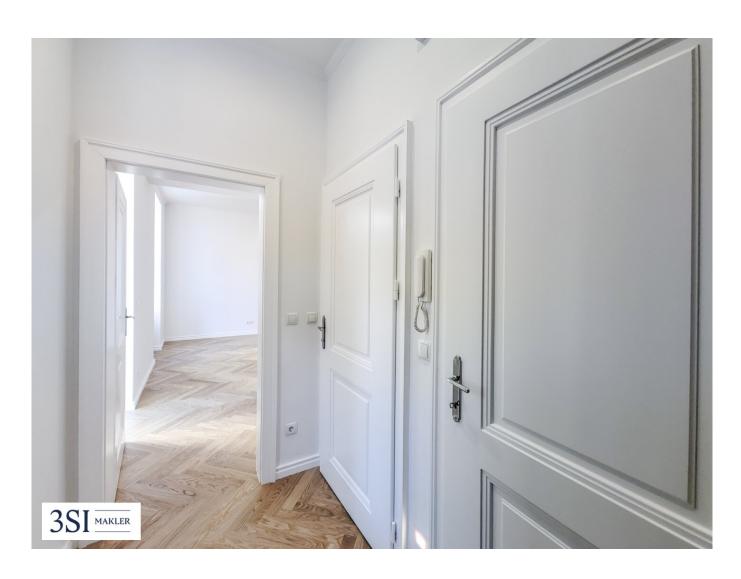






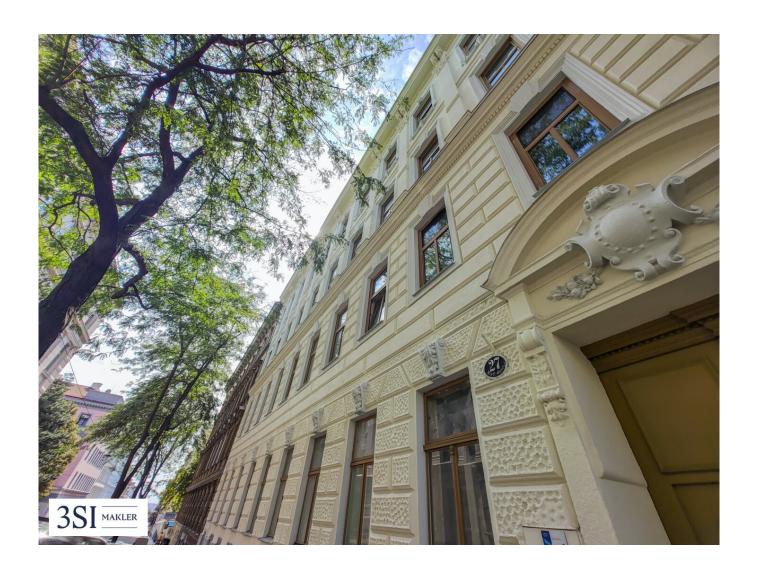














Kröllgasse 27 1150 Wien

#### Top 14+15 • 2 OG

Wohnfläche Balkon

71,32 m<sup>2</sup> 13,13 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 AR
- Wohnküche
- 5 Bad
- 6 Zimmer 7 Zimmer
- 8 VR
- 9 Balkon

Rei Immohilien zu Hause.





# **Objektbeschreibung**

Die Kröllgasse 27 befindet sich in einer ruhigen Seitengasse des 15. Wiener Gemeindebezirks Rudolfsheim-Fünfhaus. Hier vereinen sich urbane Lebensqualität, beste Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In unmittelbarer Nähe bieten der Meiselmarkt, die Hütteldorfer Straße sowie zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants ein vielfältiges Angebot. Dank der Nähe zur U3 und mehreren Straßenbahnlinien ist die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Eine Lage, die Ruhe und Lebendigkeit perfekt verbindet!

Zum Verkauf gelangen insgesamt 12 Wohneinheiten in verschiedenen Stockwerkslagen. Die verfügbaren Wohnungsgrößen erstrecken sich von knapp 46m² bis hin zu 84m².

### **Highlights**

- Geschmackvoll sanierte Altbauwohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung
- Balkone in den ruhig gelegenen Innenhof
- Ruhige Seitengasse in zentraler Lage von Rudolfsheim-Fünfhaus
- U3-Station Johnstraße in fußläufiger Entfernung schnelle Verbindung ins Stadtzentrum
- Zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe z. B. 5, 9, 49, 10A, 12A
- Vielfältige Nahversorgung: Supermärkte, Meiselmarkt, Geschäfte und Gastronomie nur wenige Schritte entfernt
- Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken beguem erreichbar
- Nähe zur Hütteldorfer Straße lebendiges Grätzl mit urbanem Flair

• Altbaucharakter mit hoher Wohnqualität und Entwicklungspotenzial

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Edle Eichenparkettböden in zeitloser Fischgrät- oder Landhausdielenoptik
- Hochwertige Sanitärausstattung von renommierten Markenherstellern
- Fein abgestimmte Materialwahl bei Fliesen, Armaturen und Beleuchtung
- Neue Elektrik, Heizsysteme sowie moderne Fenster und Türen
- Wohnungen im Erdgeschoß und Parterre mit Fußbodenheizung
- Großzügige Grundrisse mit viel Licht und Raumhöhe

Aktuell befinden sich 3 Einheiten im Haus noch im IST-Zustand und können in Absprache mit dem Verkäufer als individuell gestalteter Erstbezug erworben werden.

## Lage

Rund um die Kröllgasse profitiert das Grätzl von mehreren städtischen Maßnahmen zur Beruhigung des Verkehrs und Aufwertung des öffentlichen Raums. Besonders relevant sind die Radwegoffensive entlang Hütteldorfer Straße und die Umgestaltung der Meiselstraße zur Fahrradstraße – beides verbessert Sicherheit, Aufenthaltsqualität und die Nahmobilität im 15. Bezirk spürbar. Begleitend setzt Wien auf Begegnungszonen als bewährtes Instrument der Verkehrsberuhigung.

## **Top 14-15**

Zum Verkauf gelangt eine stilvoll sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71m² im 2.Obergeschoss.

Ein durchdachter Grundriss, exklusive Ausstattung und klassische Altbaudetails verleihen dieser Wohnung ein besonderes Wohngefühl.

#### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- 1.Schlafzimmer
- 2.Schlafzimmer
- Badezimmer
- getrenntes WC
- Abstellraum

#### 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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <300m Apotheke <350m Klinik <275m Krankenhaus <1.825m

#### Kinder & Schulen

Schule <50m Kindergarten <175m Universität <900m Höhere Schule <1.275m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m Bäckerei <75m Einkaufszentrum <250m

#### Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <250m Polizei <225m

#### Verkehr

Bus <100m U-Bahn <100m Straßenbahn <275m Bahnhof <75m Autobahnanschluss <4.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap