

**Krongasse! Exklusive Erstbezug DG-Loggiawohnung auf liebevoll saniertem Altbauhaus - Top15**



**Objektnummer: 4976/1231**

**Eine Immobilie von TMU-Realitäten**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien,Margareten
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	46,08 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	49,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,27 €
<b>USt.:</b>	16,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

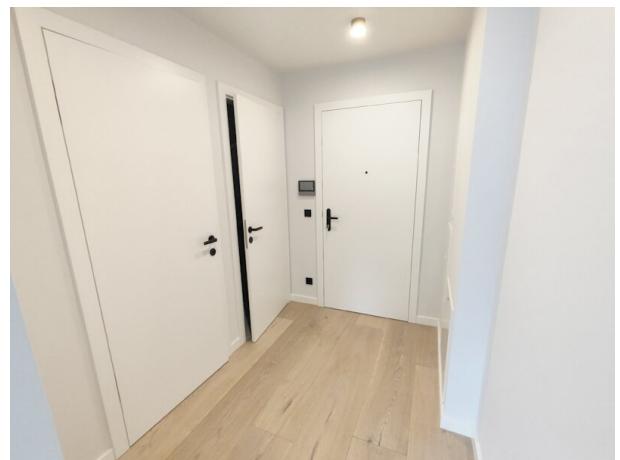
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

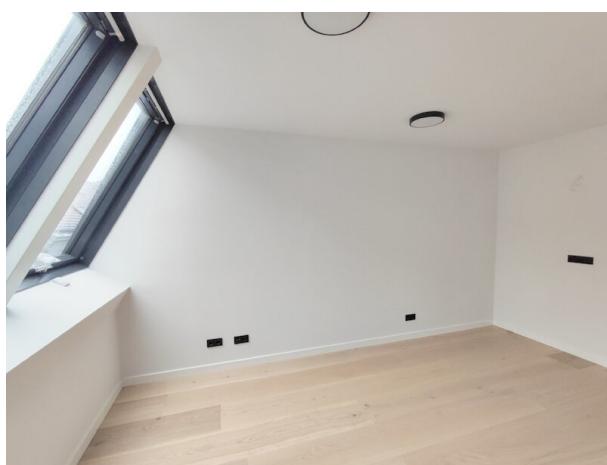
## Ihr Ansprechpartner



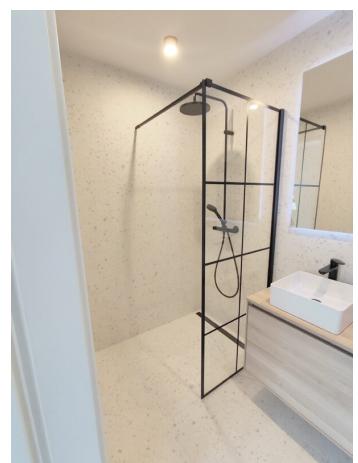
**Thomas Musser**

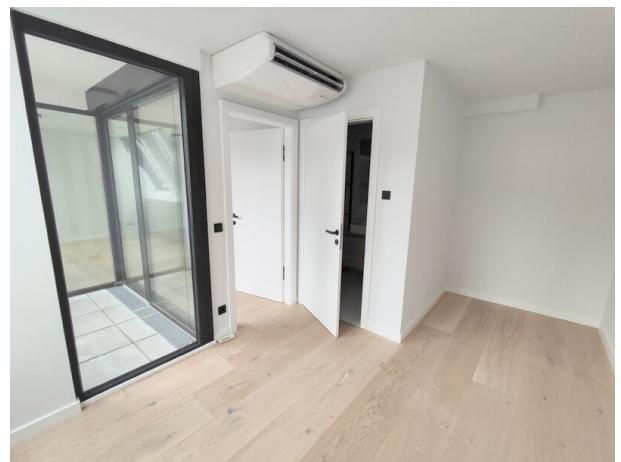
TMU-Realitäten  
Arbeitergasse 5

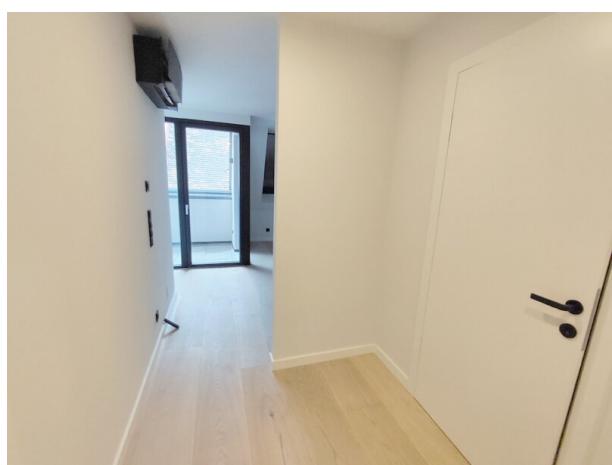
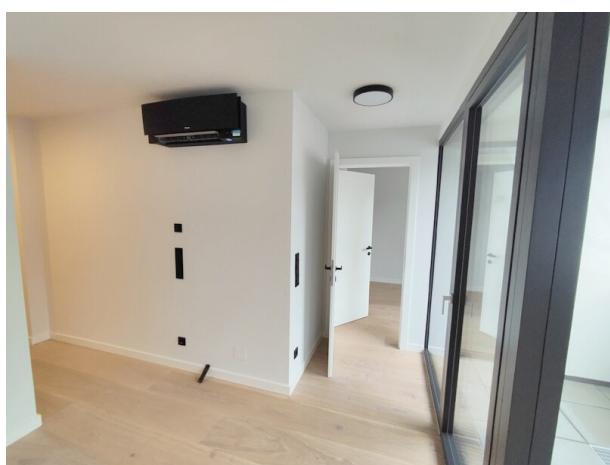


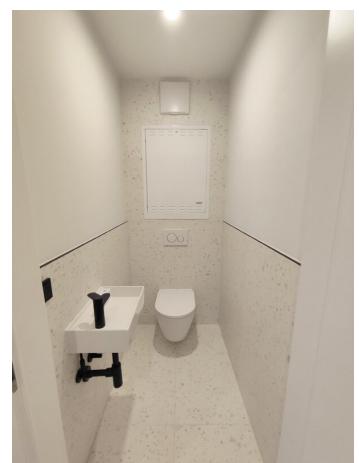
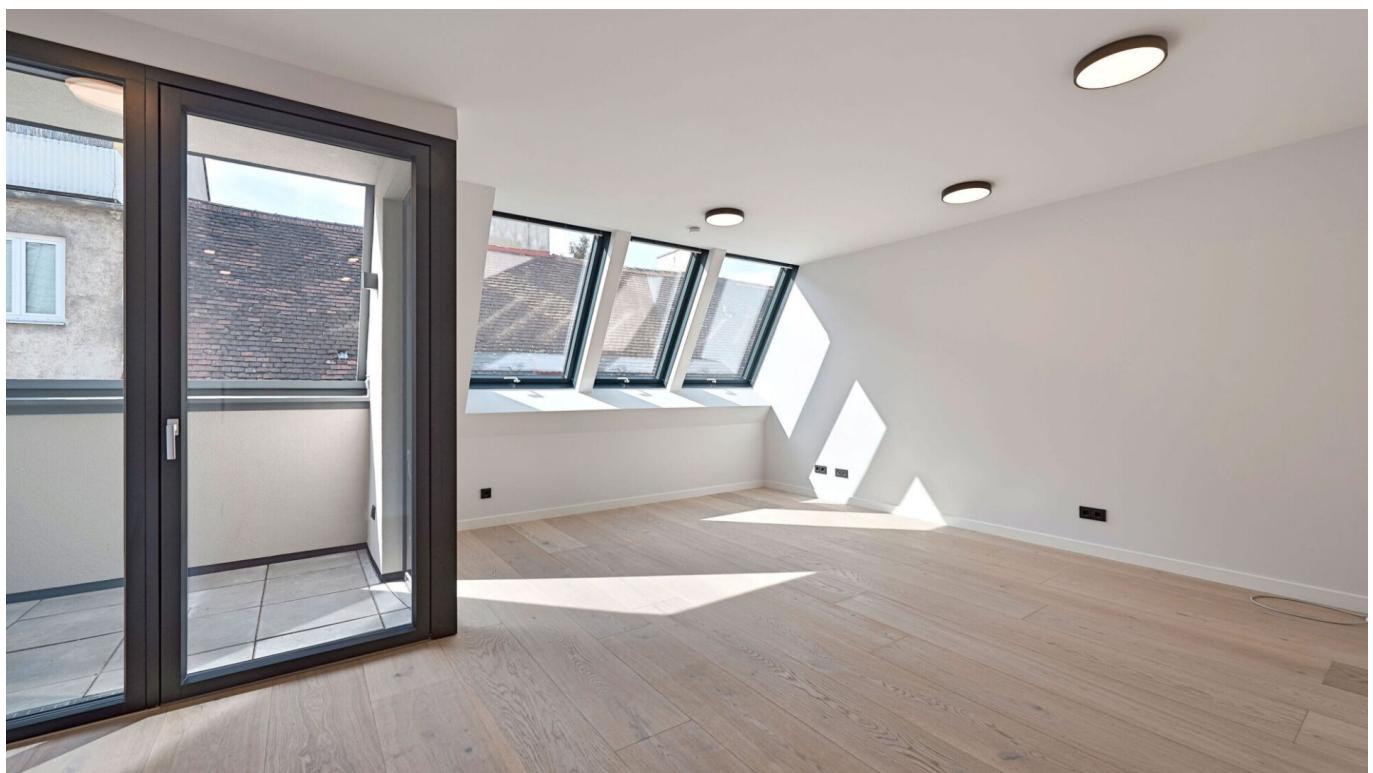










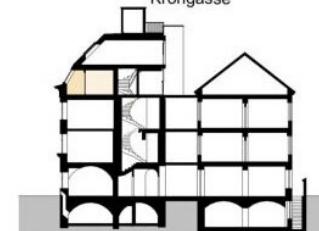


## KRONGASSE 6

A-1050 Wien



Krongasse



**TOP 15**

1. DACHGESCHOSS

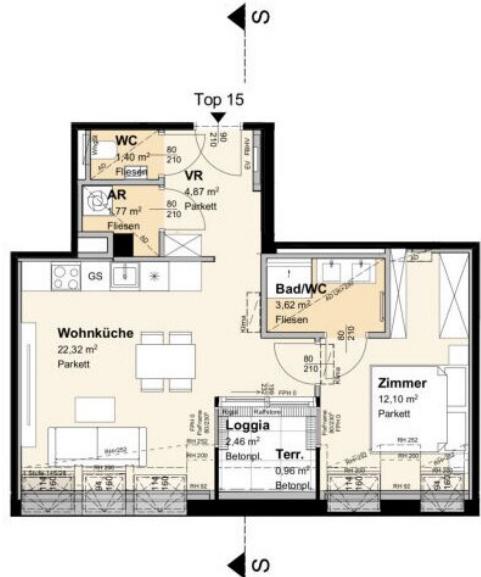
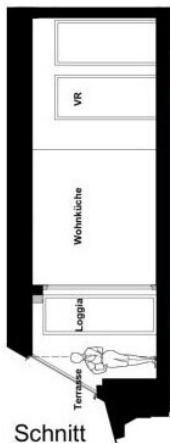
2 ZIMMER

Wohnnutzfläche inkl. Loggia	ca. 48,54 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	ca. 0,96 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 4,39 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe bei AD	ca. 2,40 m (wenn nicht anders angegeben)

0 1 2 3 4 5m



M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand: 2025-02-24 Planer: T 764 T 76



**a** mossburger.  
architekten

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wändedecke - Ecken-, Säume- und sonstige Ausführungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsräume können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Natumalie erfordert Abgehängte Decken und Potschen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
BHK Badzimmerschrankörper  
DL Durchgangslicht  
EV Elektroverteiler  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler  
LV Leerrohreleitung für autom. Tördrier

FPH Fertigparapethöhe  
(±3 cm Türschwelle)  
ITV IT-Verteiler  
RR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SR Schrankraum  
VR Vorräum

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer stilvollen Wohnung im Herzen von Wien! Diese erstklassige Immobilie befindet sich im begehrten Dachgeschoß eines 2024/2025 sanierten Altbauhauses in 1050 Wien und ist ideal für alle, die urbanes Leben mit Komfort und Stil verbinden möchten.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung wird Sie begeistern. Genießen Sie den Komfort einer Fußbodenheizung, die an kalten Wintertagen für wohlige Wärme sorgt. Der elegante Parkettboden und die modernen Fliesen verleihen den Räumen eine edle Atmosphäre und schaffen ein harmonisches Wohnambiente.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar: Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs.

Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind ebenso in der Nähe wie Schulen, Kindergärten und Universitäten – ideal für Familien und Studierende. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar, sodass Sie immer bestens versorgt sind.

Die liebevoll sanierte Jahrhundertwendeliegenschaft aus dem Jahre 1885 in der Krongasse befindet sich zwischen Margaretenstraße und Mittersteig und vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung. Mit Liebe zum Detail wurde das Gebäude 2024/2025 sorgfältig restauriert und um zwei Dachgeschoßebenen und einen Personenlift erweitert, sodass der ursprüngliche Charakter in perfektem Einklang mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung steht.

Zum Verkauf gelangen Zwei- und Drei-Zimmer-Einheiten im 2. Liftstock mit Raumhöhen über 2,80 m und modernem Altbaucharme. Des Weiteren werden zwei 1-Zimmer-Apartments im Erdgeschoß angeboten.

Die Dachwohnungen (drei Einheiten im 1. Dachgeschoß und das Penthouse im 2. Dachgeschoß) setzen Maßstäbe. Die großflächigen Fensterfronten durchfluten die Wohnräume zu jeder Tageszeit mit natürlichem Licht.

**Alle sanierten Erstbezug-Wohneinheiten finden Sie auf unserer Homepage unter [tmu-real.at](http://tmu-real.at).**

## **HIGHLIGHTS LIEGENSCHAFT:**

4 neu errichtete Dachgeschoßwohnungen mit Klimatisierung

3 generalsanierte Altbauwohnungen - teilweise mit Freifläche

Wohnflächen von ca. 45 bis 130 m<sup>2</sup> und 2 bis 3 Zimmer

2 Apartments mit ca. 30 qm im Erdgeschoß

Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen

Fernwärme und Fußbodenheizung

Neuer Personenlift

## **Wohnung Top 15 mit 46,08 m2 Wohnfläche + Loggia**

Räumlichkeiten:

Vorraum mit Platz für eine Garderobe, Wohnküche mit ca. 22 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer mit einer praktischen Nische für Kleiderschränke und Zugang zum Badezimmer mit moderner Walk-In-Dusche und Doppelwaschbecken, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, WC mit Handwaschbecken extra, südwestlich ausgerichtete Loggia mit ca. 3,40 m<sup>2</sup>

## **Ausstattung**

- funkgesteuerte Klima-Split-Geräte in den Wohnräumen
- neue Wohnungseingangstüre WK 3
- neue Innentüren mit Kassetten und Holzumfassungszargen
- neue Holz/Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Sonnenschutz: Rollläden bei den Dachflächenfenstern und Raffstores bei den Fenstertüren

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Fernwärme
- Parkettboden: Woodbase XXL Gutsboden Eiche Tundra, gebürstet, lebhaft astig
- Fliesen: venezianischer Terrazzo in Weiß und Grau
- Terrassenbelag: Betonplatten Taupe 60x60xcm
- Sanitärprodukte von Hansgrohe und Laufen
- Badspiegel mit LED-Indirektlicht
- Walk-In-Dusche mit Verglasung
- tischlergefertigter Waschtischunterschrank
- Schaltersystem von GIRA E2 in matt Schwarz

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Erstbezug-Terrassenwohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Kaufpreis: € 590.000,-

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Rechtsanwaltskanzlei Dr.

Rumpf in 1010 Wien, Freyung 6. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter [office@tmu-real.at](mailto:office@tmu-real.at) gerne zur Verfügung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap