Sonniges Wohnen mit Stil – charmante Zwei-Zimmer-Stadtwohnung mit Loggia in Südwestlage



Objektnummer: 21506

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krongasse 6
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,39 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	545.000,00 €
Betriebskosten:	128,27 €
USt.:	16,35 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

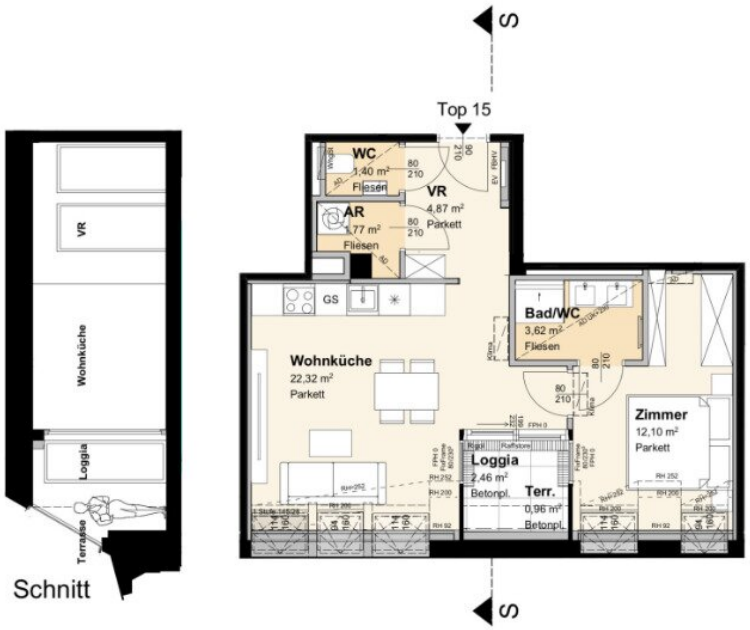
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7







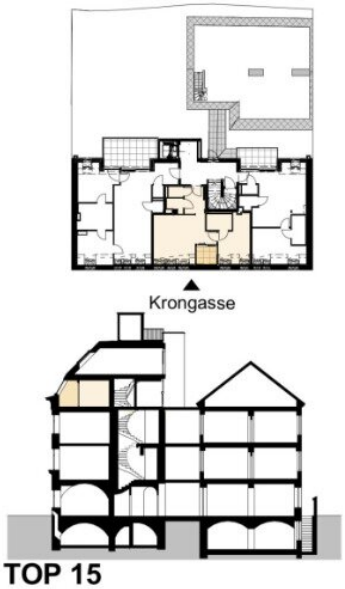

3SI
MAKLER



3SI MAKLER

KRONGASSE 6

A-1050 Wien



TOP 15

1. DACHGESCHOSS — 2 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca.	48,54 m²
inkl. Loggia	ca.	2,46 m²
Balkon/Terrasse	ca.	0,96 m²
Einlagerungsraum	ca.	4,39 m²
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 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 15 - 2.Dachgeschoß

Beim Betreten dieser ca. 50 m² großen Wohnung empfängt Sie ein offen gestalteter Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und durch seine klare Linienführung ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Direkt angrenzend befinden sich die separat zugängliche Toilette sowie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss – ideal für zusätzlichen Stauraum und Alltagskomfort.

Die lichtdurchflutete Wohnküche mit über 22 m² ist südwestlich ausgerichtet und bildet das Herzstück der Wohnung. Sie überzeugt durch ihre freundliche Atmosphäre und bietet genügend Platz für Kochen, Essen und Wohnen in einem. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt in das großzügige Schlafzimmer, das über eine praktische Nische für Kleiderschränke oder einen begehbaren Schrankraum verfügt.

Das angrenzende Badezimmer besticht durch moderne Eleganz – ausgestattet mit einer Walk-In-Dusche, einem Doppelwaschbecken und hochwertigen Armaturen.

Ein besonderes Highlight ist die südwestlich ausgerichtete Loggia mit rund 3,4 m², die sowohl von der Wohnküche als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist. Hier genießen Sie die Sonne bis in die Abendstunden und können den Tag entspannt ausklingen lassen.

Ausstattung

- funkgesteuerte Klima-Split-Geräte in den Wohnräumen
- neue Wohnungseingangstüre (WK 3)
- neue Innentüren mit Kassetten und Holzumfassungszargen
- Holz/Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Sonnenschutz: Rollläden bei Dachflächenfenstern, Raffstores bei 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 60x60 cm
- Sanitärprodukte von Hansgrohe und Laufen
- Badspiegel mit LED-Indirektbeleuchtung
- Walk-In-Dusche mit Glasabtrennung
- Tischlergefertigter Waschtischunterschrank
- Schaltersystem GIRA E2 in mattem Schwarz

Diese reizende Stadtwohnung überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und sonnige Loggia – ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit Wohlfühlambiente verbinden möchten.

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