Urbaner Wohnkomfort mit Charme und Grünblick – stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Innenhoflage



WZ

Objektnummer: 21735

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:	68,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	176,67 €
USt.:	22,51 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7







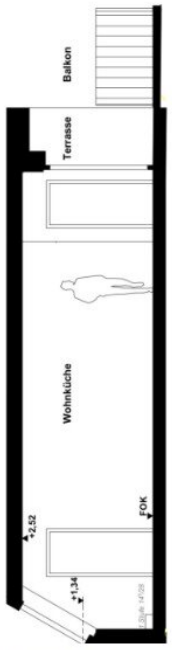


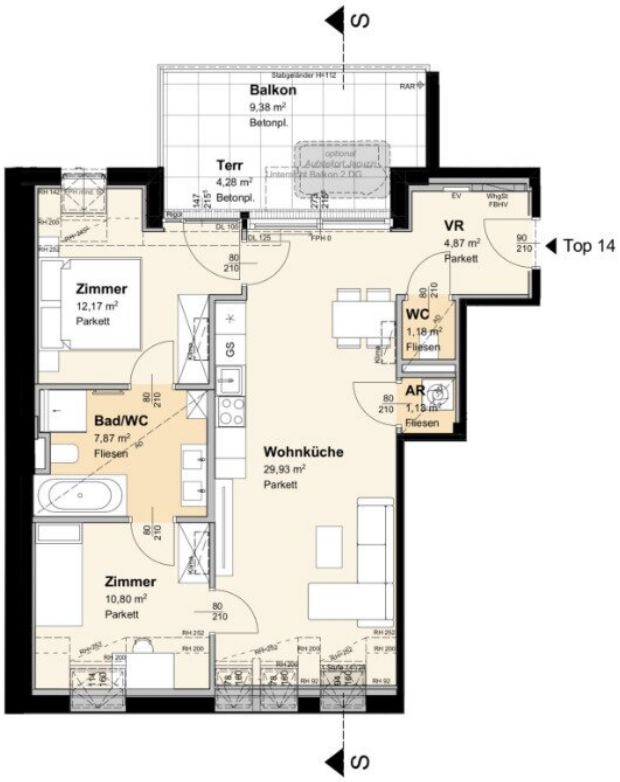





3SI MAKLER


3SI MAKLER

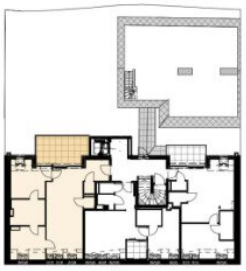




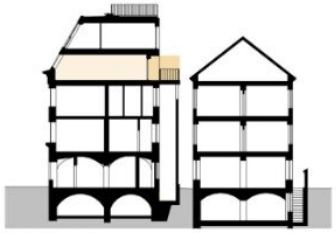
3SI MAKLER

KRONGASSE 6

A-1050 Wien



Krongasse



TOP 14

1. DACHGESCHOSS — 3 ZIMMER

Wohnnutzfläche	ca. 67,95 m²
Balkon/Terrasse	ca. 13,66 m²
Einlagerungsraum	ca. 6,02 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 14 - 1.Dachgeschoß

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit rund 68 m² Wohnfläche verfügt über einen einladender Vorraum, der dank seiner großzügigen Gestaltung ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Gleich hier befindet sich auch das Gäste-WC, das bequem vom Eingangsbereich aus zugänglich ist.

Das Herzstück der Wohnung bildet die helle, offen gestaltete Wohnküche mit ca. 30 m², die sich sowohl hofseitig als auch straßenseitig erstreckt und dadurch eine harmonische Verbindung aus Ruhe und lebendigem Tageslicht schafft. Von hier aus gelangen Sie auf den etwa 13,7 m² großen Balkon, der einen wunderbaren Blick in den liebevoll bepflanzten, nordöstlich ausgerichteten Innenhof eröffnet – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Der größere der beiden Schlafräume (ca. 12 m²) liegt ebenfalls hofseitig und profitiert von der sanften Morgensonne sowie dem beruhigenden Grünblick. Das zweite Schlafzimmer (ca. 11 m²) ist südöstlich zur Straße hin orientiert und besticht durch sein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente. Beide Räume sind mit modernen, außenliegenden Jalousien ausgestattet, die für optimalen Sicht- und Sonnenschutz sorgen.

Zwischen den beiden Schlafzimmern befindet sich das stilvolle Badezimmer, das von beiden Seiten zugänglich ist und mit einer gemütlichen Badewanne, einer Walk-In-Dusche, einem Doppelwaschtisch sowie einem weiteren WC höchsten Komfort bietet. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss rundet das durchdachte Wohnkonzept ideal ab.

Ausstattung

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch ihre hochwertige 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 Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, modernen Wohnkomfort und eine ruhige Lage – perfekt für alle, die stilvolles Wohnen mit einem Hauch von urbanem Flair schätzen.

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