

**Charme trifft Komfort – exklusiv sanierte  
Altbauwohnungen in ruhiger Lage mit perfekter U-Bahn  
Anbindung**



WZ

**Objektnummer: 21734**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kröllgasse 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,08 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	46,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	245.000,00 €
Provisionsangabe:	

8.820,00 € inkl. 20% USt.

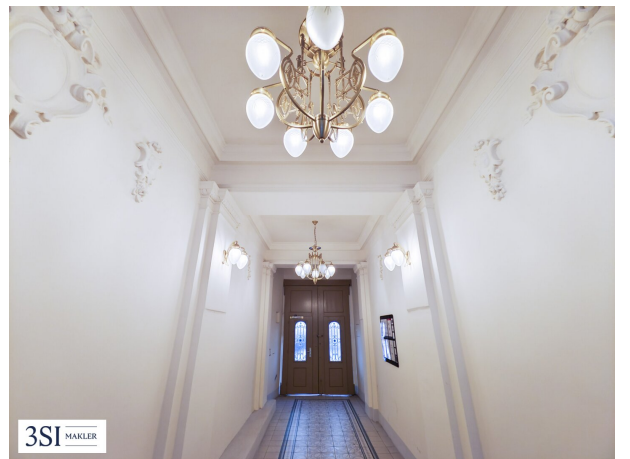
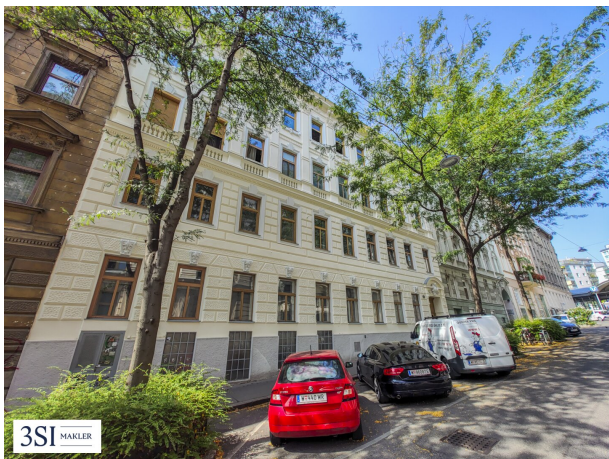
## Ihr Ansprechpartner



### Mario Häring

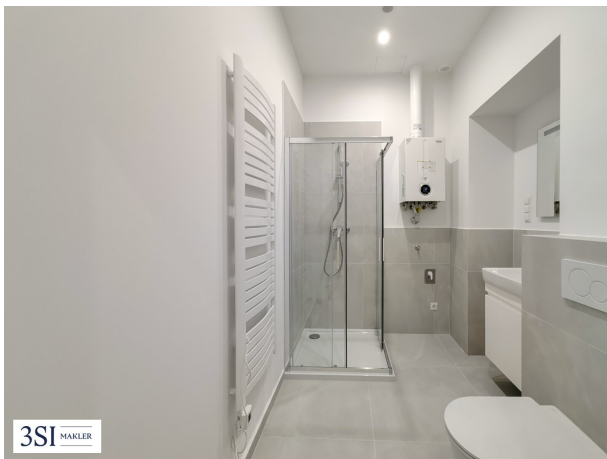
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461

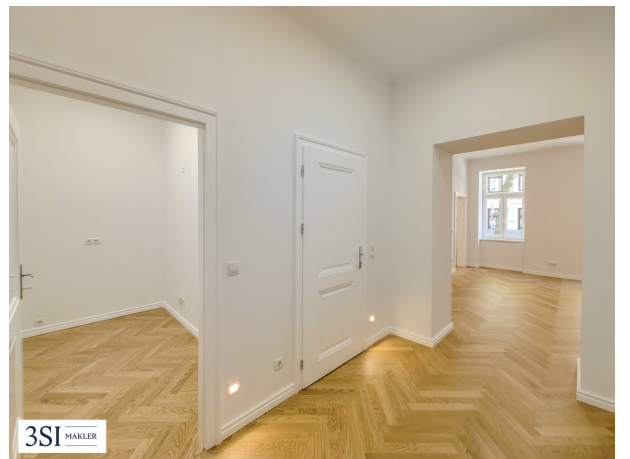




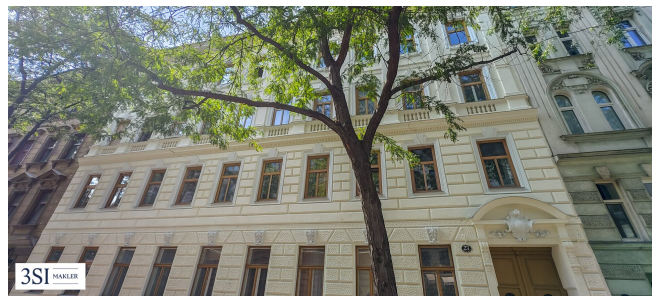
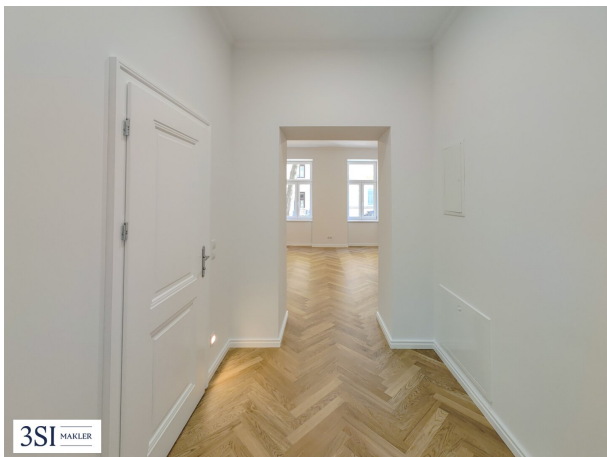
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

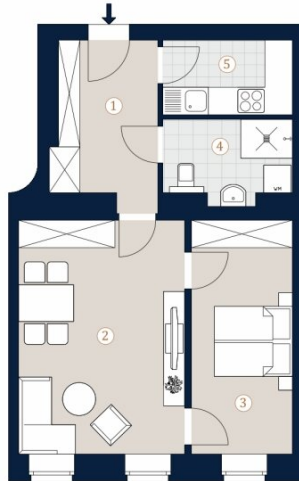


Kröllgasse 27  
1150 Wien

Top 2 • Parterre

Wohnfläche 46,08 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Bad/WC
- 5 Küche



Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

Die Kröllgasse 27 befindet sich in einer ruhigen Seitengasse des 15. Wiener Gemeindebezirks Rudofsheim-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 46m<sup>2</sup> bis hin zu 84m<sup>2</sup>.

### Highlights

- Geschmackvoll sanierte Altbauwohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung
- Balkone in den ruhig gelegenen Innenhof
- Ruhige Seitengasse in zentraler Lage von Rudofsheim-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 bequem 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.

## **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 2**

Zum Verkauf gelangt eine stilvoll sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 46m<sup>2</sup> im Erdgeschoss.

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

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- getrennte Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC

## **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 BGBl. 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.

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 <150m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <75m

Autobahnanschluss <4.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap