

**Ihr Stil. Ihr Zuhause. Ihre Entscheidung – Wohnen nach  
Maß im Altbau mit Balkon**



**Objektnummer: 21345**  
**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:	84,95 m²
Nutzfläche:	98,07 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

21.564,00 € inkl. 20% USt.

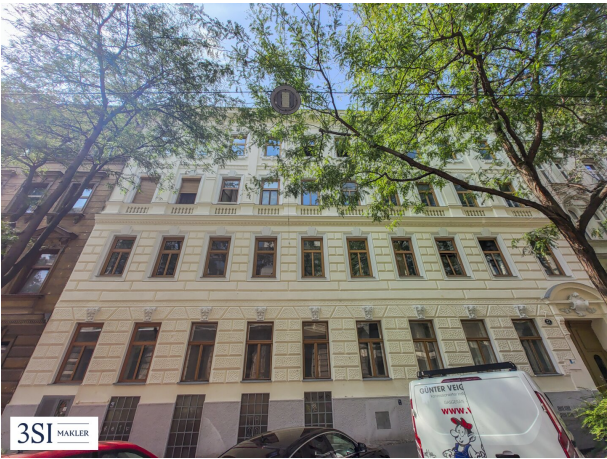
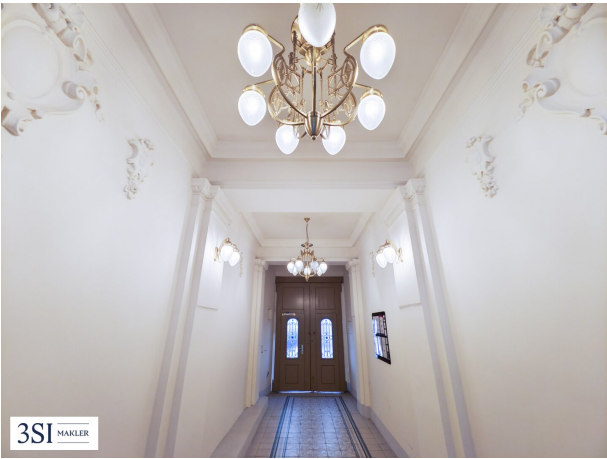
## Ihr Ansprechpartner

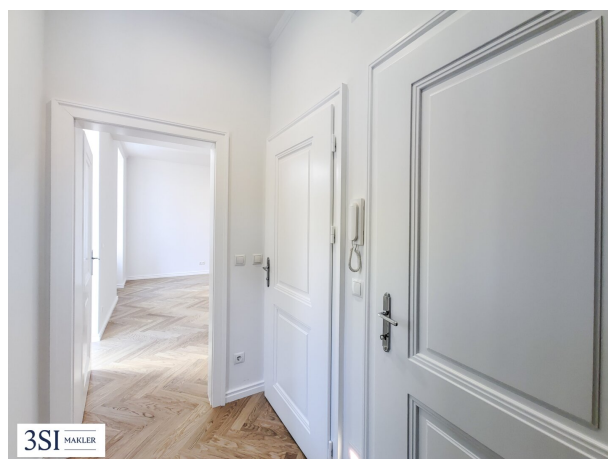


**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81





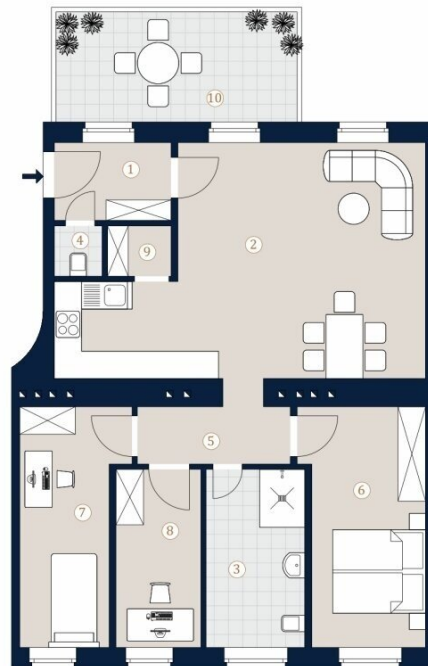


Kröllgasse 27  
1150 Wien

Top 20+21 • 3. OG

Wohnfläche 84,95 m<sup>2</sup>  
Balkon 13,12 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnen/Küche/Essen
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Vorraum
- 6 Zimmer 1
- 7 Zimmer 2
- 8 Zimmer 3
- 9 AR.
- 10 Balkon



A4 M 1:100 0 5

Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtags-Maße sind Rohbaumaße.

## 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.

## **Top 20+21**

Wohnen nach Maß! Tolle Gelegenheit zur Einbindung ihrer spezifischen Ausführungswünsche!

Zum Verkauf gelangt eine stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 84m² im 3.OG.

Ein durchdachter Grundriss, exklusive Ausstattung und klassische Altbaudetails verleihen diesem zukünftigen Erstbezug ein besonderes Wohngefühl.

Mögliche Raumaufteilung:

- Vorraum
- Gäste-WC
- Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Balkon

Zur Veranschaulichung handelt es sich um Fotos von bereits fertiggestellten Wohnungen im Haus.

## **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.

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 <150m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <75m

Autobahnanschluss <4.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap