Altbau trifft modernes Wohnen – 30 m² Wohnkomfort mit Gewölbedecke



Objektnummer: 21335

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krongasse 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,50 m²
Nutzfläche:	30,50 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 172,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	240.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

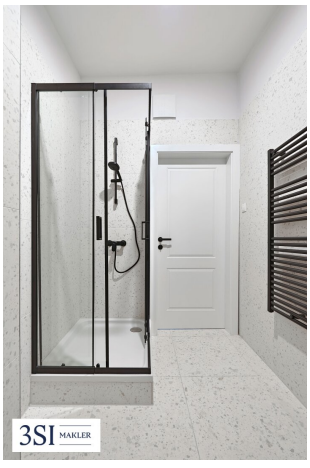


Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







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 1 - Erdgeschoß

Dieses generalsanierte Apartment im Erdgeschoss bietet auf ca. 30,5 m² durchdachten Wohnkomfort. Die südwestseitige Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse, der Zugang erfolgt direkt von der Krongasse.

Der geflieste Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und führt in das moderne Badezimmer sowie in den großzügigen Wohn-/Schlafraum mit ca. 22 m². Das Bad ist ausgestattet mit Dusche, WC, Handwaschbecken und einem Handtuchheizkörper.

Der Wohnraum überzeugt mit einer stilvollen Gewölbedecke und hochwertigem Eichenparkett, die gemeinsam eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Die Deckenhöhe von rund 3 Metern unterstreicht das offene Raumgefühl.

Informationen zur Vermietung

Das Objekt ist seit 1. Oktober 2025 bis 30. September 2030 (befristeter 5-Jahres-Vertrag) an eine Betreibergesellschaft vermietet. Der Nettomietzins beträgt derzeit € 762,50 netto.

In dieser Liegenschaft gelangt ein weiteres 1-Zimmer-Apartment (ebenfalls im Erdgeschoß, hofseitig) zum Kauf.

Bei den angeführten Preisen handelt es sich um Anlegerpreise (netto zzgl. 20% USt.).

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