Krongasse! Exklusive Erstbezug DG-Terrassenwohnung auf liebevoll saniertem Altbauhaus - Top14



Objektnummer: 4976/1362

Eine Immobilie von TMU-Realitäten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,18 m²
Nutzfläche:	81,94 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	155,74 €
USt.:	20,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Musser

TMU-Realitäten
Arbeitergasse 5











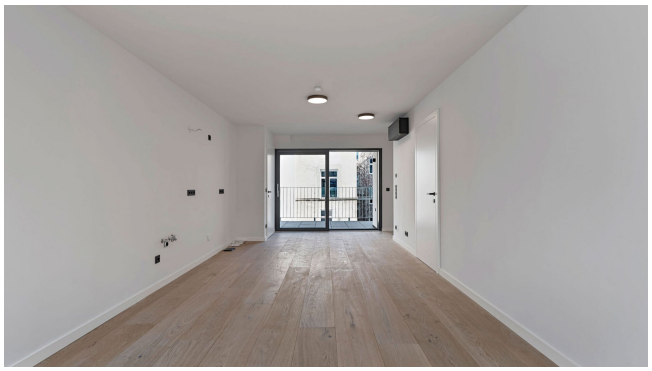


















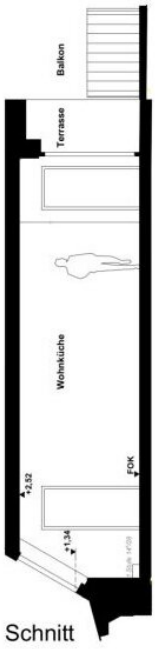


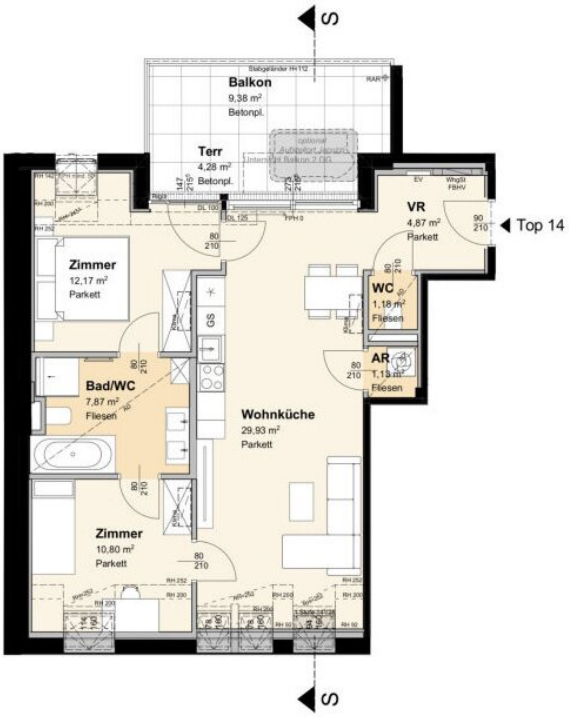




KRONGASSE 6

A-1050 Wien









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)

m|a mossburger. architekten

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke	FPH	Fertigparapethöhe (±3 cm Türschwelle)
AR	Abstellraum	ITV	IT- Verteiler
BHK	Badezimmerheizkörper	RR	Regenfallrohr
DL	Durchgangslichte	RH	Raumhöhe
EV	Elektroverteiler	SR	Schrankraum
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler	VR	Vorraum
LV	Leerverrohrung für autom. Türöffner		

0 1 2 3 4 5m

M 1:100 bei Ausdruck auf A4 Stand:2025-02-24 Plannr.: 764 7 7 5

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer stilvollen Wohnung im Herzen von Wien! Diese erstklassige Immobilie befindet sich im begehrten Dachgeschoß eines 2024/2025 sanierten Altbauhauses in 1050 Wien und ist ideal für alle, die urbanes Leben mit Komfort und Stil verbinden möchten.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung wird Sie begeistern. Genießen Sie den Komfort einer Fußbodenheizung, die an kalten Wintertagen für wohlige Wärme sorgt. Der elegante Parkettboden und die modernen Fliesen verleihen den Räumen eine edle Atmosphäre und schaffen ein harmonisches Wohnambiente.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar: Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs.

Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind ebenso in der Nähe wie Schulen, Kindergärten und Universitäten – ideal für Familien und Studierende. Auch Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar, sodass Sie immer bestens versorgt sind.

Die liebevoll sanierte Jahrhundertwendeliegenschaft aus dem Jahre 1885 in der Krongasse befindet sich zwischen Margaretenstraße und Mittersteig und vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung. Das Altbauhaus wurde 2024/2025 sorgfältig restauriert, das Dachgeschoß um zwei Dachgeschoßebenen ausgebaut, und ein Personenlift errichtet.

Zum Verkauf gelangen Zwei- und Drei-Zimmer-Einheiten im 2. Liftstock mit Raumhöhen über 2,80 m und modernem Altbaucharme. Des Weiteren werden zwei 1-Zimmer-Apartments im Erdgeschoß angeboten.

Die sonnigen Dachwohnungen (drei Einheiten im 1. Dachgeschoß und das Penthouse im 2. Dachgeschoß) setzen Maßstäbe.

Alle sanierten verfügbaren Wohneinheiten finden Sie auf unserer Homepage unter tmu-real.at.

HIGHLIGHTS LIEGENSCHAFT:

4 neu errichtete Dachgeschoßwohnungen mit Klimatisierung

3 generalsanierte Altbauwohnungen - teilweise mit Freifläche

Wohnflächen von ca. 45 bis 130 m² und 2 bis 3 Zimmer

2 Apartments mit ca. 30 qm im Erdgeschoß

Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen

Fernwärme und Fußbodenheizung

Neuer Personenlift

Wohnungsbeschreibung Erstbezug Top 14

Dieser hochwertig errichtete DG-Erstbezug verfügt über ca. 68 m2 Wohnfläche und ist hof- und straßenseitig orientiert.

Räumlichkeiten zentral begehbar:

Vorraum mit Platz für eine Garderobe, große Wohnküche mit Zugang zum Balkon, 2 Schlafzimmer, ca. 14 m2 hofseitiger Balkon NO, stilvolles Badezimmer mit WC von beiden Schlafzimmern aus begehbar mit Badewanne, Walk-In-Dusche sowie Doppelwaschtisch, Gäste-WC extra, AR mit Wachmaschinenanschluß

Ausstattung

Sehr gerne übermitteln wir Ihnen eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung! Nachfolgend finden Sie einen Überblick über die Highlights:

- funkgesteuerte Klima-Split-Geräte in den Wohnräumen
- neue Wohnungseingangstüre WK 3
- neue Innentüren mit Kassetten und Holzumfassungszargen
- neue Holz/Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Sonnenschutz: Rollläden bei den Dachflächenfenstern und Raffstores bei den

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 60x60xcm
- Sanitärprodukte von Hansgrohe und Laufen
- Badspiegel mit LED-Indirektlicht
- Walk-In-Dusche mit Verglasung
- tischlergefertigter Waschtischunterschrank
- Schaltersystem von GIRA E2 in matt Schwarz

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Erstbezug-Terrassenwohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Kaufpreis: € 795.000,--

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rumpf in 1010 Wien, Freyung 6. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBL. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Für weitere Informationen bzw. Ihren Besichtigungstermin steht Ihnen unser Herr Musser unter 0699/11105690 oder per Mail unter office@tmu-real.at gerne zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap