ERSTBEZUG! 3-Zimmer-Wohnung mit Stil

Wohnzimmer/Küche

Objektnummer: 2761

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 172,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	649.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4
1090 Wien

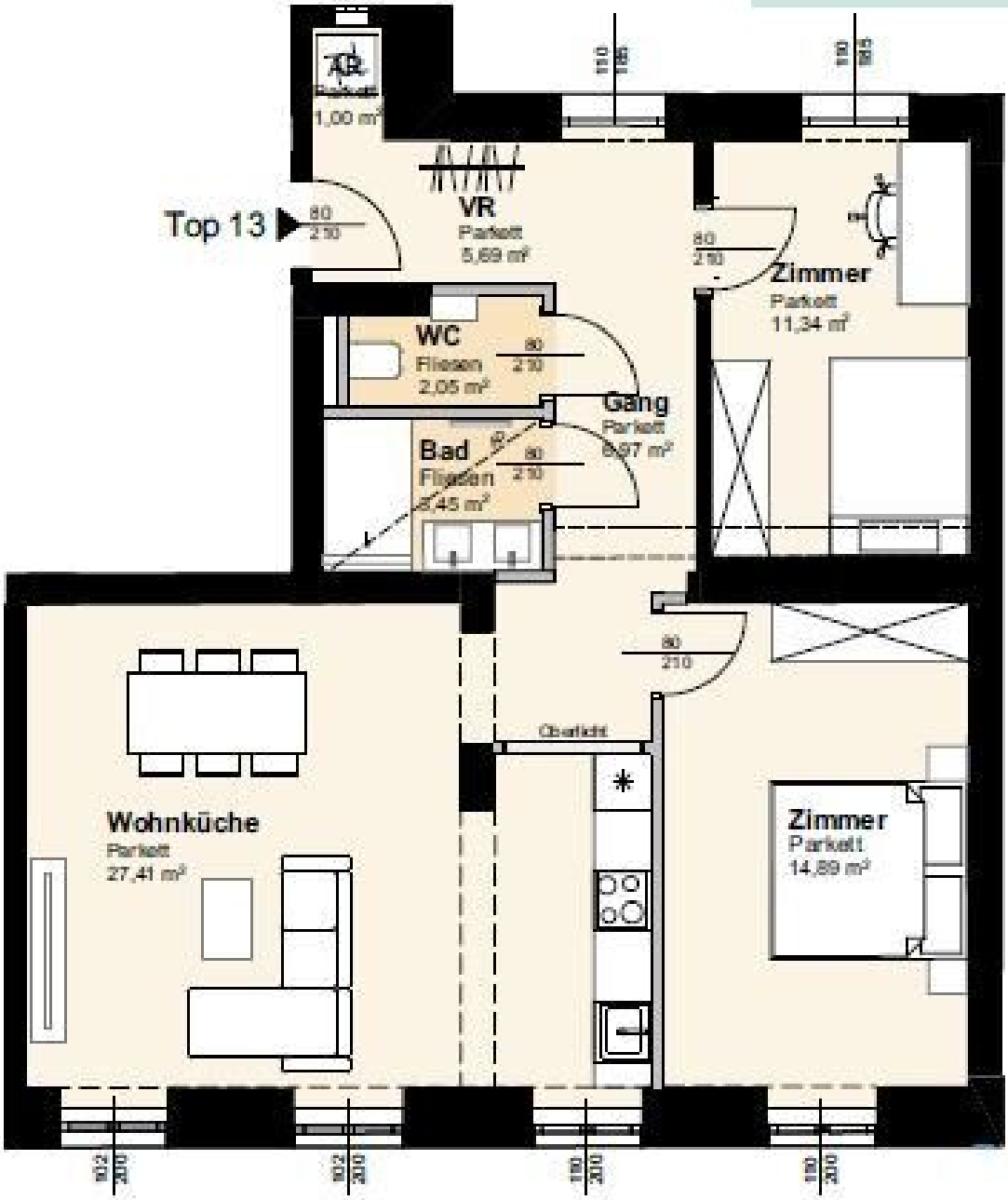
T +43 676 700 79 18
H +436767007918

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

MARSCHALL

MARSCHALL
REAL ESTATE

MARSCHALL
REAL ESTATE



Objektbeschreibung

ALLGEMEINES

Die stilvoll renovierte Altbauliegenschaft aus dem Jahr 1885 in der Krongasse verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Eingebettet zwischen Margaretenstraße und Mittersteig, wurde das dreistöckige Gebäude mit viel Feingefühl revitalisiert und 2024/2025 um zwei Dachgeschoßebenen sowie einen Personenlift erweitert. Die sorgfältige Restaurierung bewahrt den ursprünglichen Charakter des Hauses und kombiniert ihn harmonisch mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung.

RAUMAUFTEILUNG

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock beeindruckt mit einer durchdachten und funktionalen Raumgestaltung auf rund 73 m² Wohnfläche. Der einladende Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und eröffnet den Zugang zu den Wohnräumen. Die großzügige, straßenseitig gelegene Wohnküche schafft mit ihrer offenen Gestaltung eine einladende Atmosphäre. Zwei Schlafzimmer – eines zur Straße hin ausgerichtet, das andere ruhig zum Innenhof gelegen – bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und genügend Platz für individuelle Wohnideen. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodenebenen Walk-In-Dusche und einem eleganten Doppelwaschtisch ausgestattet, während das separate WC zusätzlichen Komfort bietet. Eine praktische Abstellnische mit Waschmaschinenanschluss ergänzt die funktionale Raumaufteilung. Die über 2,80 m hohe Raumhöhe sorgt für ein luftiges Wohngefühl und unterstreicht den historischen Charme der Immobilie.

AUSSTATTUNG

- Sicherheit & Türen: Neue Wohnungseingangstüre (WK 3), neue Innentüren mit Kassetten & Holzumfassungszargen
- Komfort: Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (Fernwärme)
- Bodenbeläge: Hochwertiger Eichenparkett im Fischgrätmuster, Fliesen in venezianischem Terrazzo (Weiß & Grau)
- Sanitärausstattung: Produkte von Hansgrohe & Laufen, Walk-In-Dusche mit Glasabtrennung, Spiegelschrank mit LED-Indirektbeleuchtung, tischlergefertigter Waschtischunterschrank
- Fenster & Elektro: Doppelt verglaste Kunststofffenster im Bestand, modernes Schaltersystem von GIRA E2 in mattem Schwarz

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Krongasse liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des 5. Bezirks, zwischen der Margaretenstraße und dem Mittersteig. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus urbaner Lebensqualität und bester Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – mit mehreren Straßenbahn- und Buslinien sowie der U4-Station Pilgramgasse in unmittelbarer Nähe.

INFORMATION

Provision: 3 % + 20 % USt

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

Im Haus stehen noch weitere Wohnungen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

Weiters kann eine Lager-/Keller-Räumlichkeit im Hof mit ca. 63 m² (2 Räume) um 98.000,-- Euro zusätzlich erworben werden (Licht und Strom vorhanden).

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 <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