

ERSTBEZUG! Sehr schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Wohnzimmer

Objektnummer: 2760

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 172,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	595.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Peter Marschall

Marschall Immobilien GmbH
Döblinger Hauptstraße 17
1190 Wien

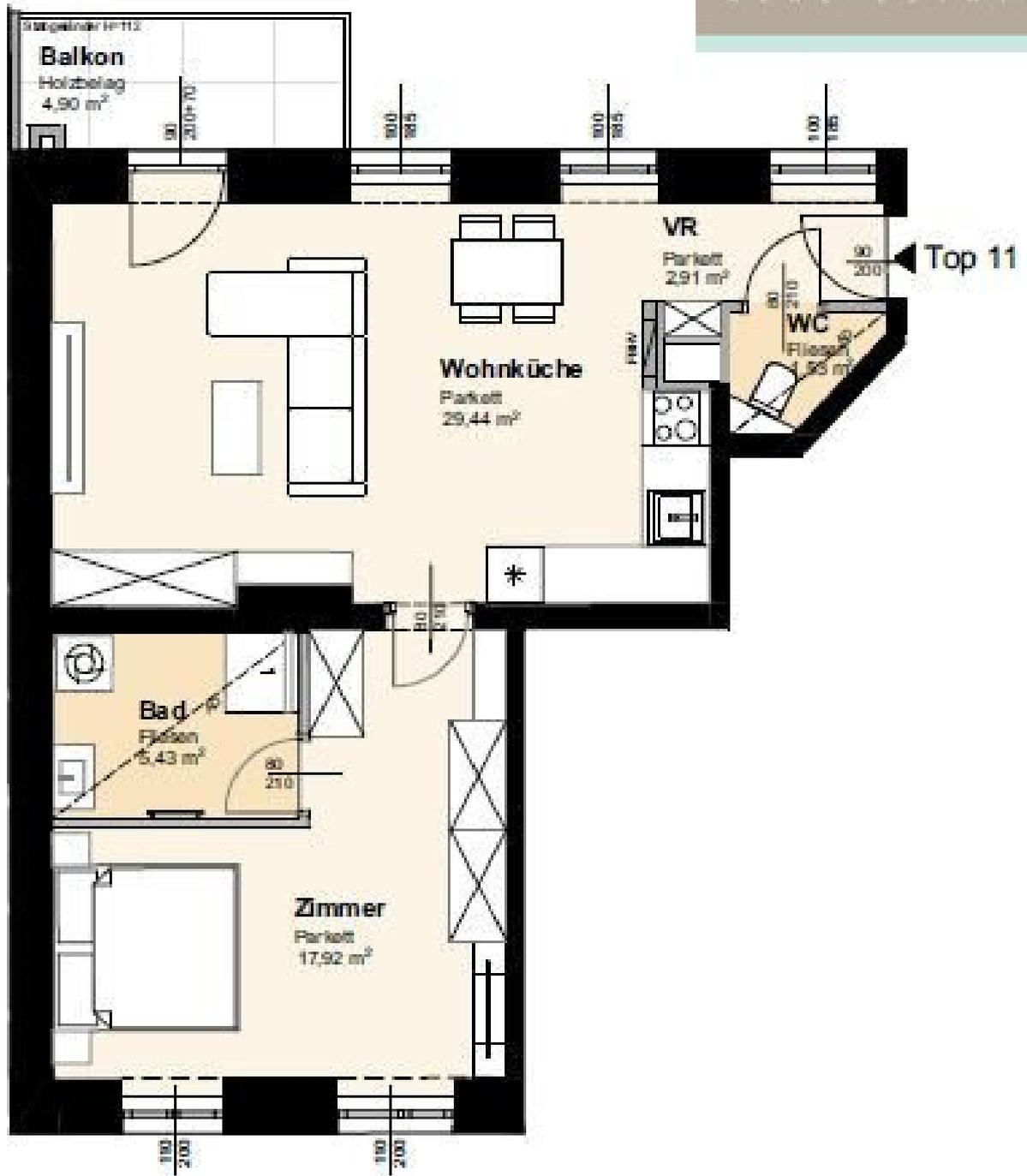
T +43 664 44 353 22

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





MARSHALL



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 großzügige 2-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock bietet auf ca. 57 m² Wohnfläche eine ideale Kombination aus Helligkeit und gut durchdachter Raumaufteilung. Sie ist sowohl hof- als auch straßenseitig ausgerichtet und besticht durch eine ca. 5 m² große Balkonfläche, die einen ruhigen Rückzugsort bietet.

Der einladende Vorraum führt in die geräumige Wohnküche mit ca. 30 m², die viel Platz für Wohn- und Essbereiche schafft. Das Schlafzimmer mit ca. 18 m² ist zur Straßenseite hin orientiert und verfügt über ein elegantes en Suite-Badezimmer. Ein separates WC befindet sich direkt beim Wohnungseingang.

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 zur Verfügung.

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