

**Baubewilligter Rohdachboden in ausgezeichneter  
Mikrolage - in Top-Lage direkt beim Meiselmarkt + U3  
Johnstraße**



**Objektnummer: 20955**

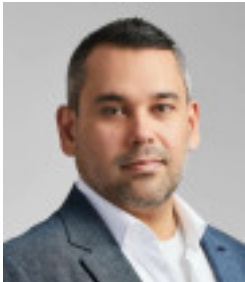
**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kröllgasse 27
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	360,86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	468,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,64
Kaufpreis:	480.000,00 €
Provisionsangabe:	

17.280,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52  
H +43 660 29 36 662  
F +43 1 607 55 80















3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

## Highlights

- Baubewilligter Dachgeschossausbau für 3 Wohneinheiten mit ca. 361 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 108 m<sup>2</sup> Freiflächen
- Nachgefragte Wohngegend mit bester Anbindung in die Innenstadt durch die U3-Station Johnstraße bzw. Schweglerstraße
- Attraktive Mikrolage durch Nahversorger, sowie dem nahe gelegenen Meiselmarkt
- zusätzlich stehen in den Regelgeschoßen mehrere sanierungsbedürftige Einheiten zum Verkauf

## Gebäude und Grundstück

- Mittelzinshaus, Seitenflügelhaus
- Grundstücksgröße lt. Grundbuch 576 m<sup>2</sup>

## Kennzahlen

- 3 Dachgeschosswohnungen 360,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 107,88 m<sup>2</sup> Freiflächen
  - Top 26 - 127,08 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Balkon
  - Top 27 - 113,04 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Balkon
  - Top 28 - 120,74 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Terrassen
- **Kaufpreis EUR 480.000,--**

Seitens des Verkäufers gibt es einen mit dem Ankauf verbundenen Leistungskatalog (Lift, Steigleitungen, Fassade, und dergleichen). Diese sind in einem persönlichen Gespräch zu klären.

## 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.

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 <325m

Klinik <975m

Krankenhaus <1.825m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <50m

Kindergarten <175m

Universität <875m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <225m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <200m

#### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <75m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <75m



Autobahnanschluss <4.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap