

## **Wohnen mit Klasse – sanierter Altbau, moderne Ausstattung und ideale Raumaufteilung**



**Objektnummer: 21339**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Krongasse 6
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,64 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 172,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,07
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	188,65 €
USt.:	5,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

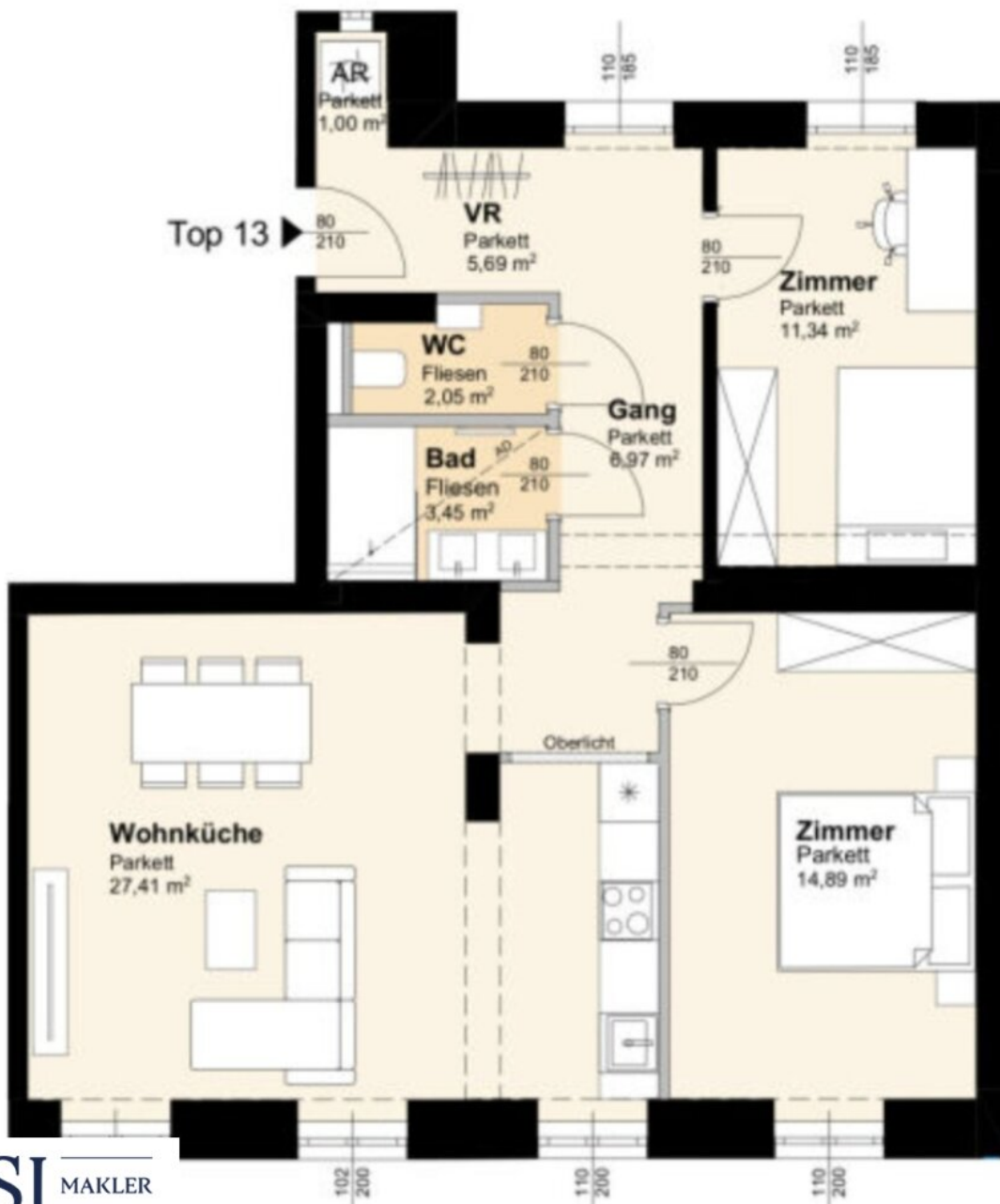


**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7









# 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 im 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.

## Top 13 - 2.Obergeschoß

In einem gepflegten Altbau im 2. Obergeschoß mit Aufzug erwartet Sie diese geschmackvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die Kombination aus straßen- und hofseitiger Ausrichtung schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und Luft.

Alle Räume sind vom Vorraum aus separat zugänglich, was die Wohnung besonders funktional und alltagstauglich macht:

- **Vorraum** mit Platz für eine Garderobe
- **Praktische Abstellnische** mit Waschmaschinenanschluss
- **Modernes Badezimmer** mit bodengleicher Walk-In-Dusche und Doppelwaschtisch
- **Separates WC** mit Handwaschbecken
- **Großzügige Wohnküche** (ca. 27,5 m<sup>2</sup>), straßenseitig gelegen – ideal für Kochen, Essen und Wohnen in einem
- **Straßenseitiges Schlafzimmer** (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- **Hofseitiges Schlafzimmer** (ca. 11 m<sup>2</sup>) – ruhig gelegen mit Blick in den Innenhof

Die Wohnräume beeindrucken durch eine Raumhöhe von über 2,80 m, was dem klassischen Altbaucharme zusätzlichen Ausdruck verleiht.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien ausgestattet. Eine ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung – hier vorab die Highlights:

- Einbruchhemmende Wohnungseingangstür (WK 3)
- Neue Innentüren mit klassischen Kassetten und Holzumfassungszargen
- Fußbodenheizung in allen Räumen (Fernwärme)
- Edler Eichenparkett im Fischgrätmuster, gebürstet
- Fliesen im venezianischen Terrazzo-Stil (Weiß/Grau)
- Sanitärausstattung von Hansgrohe und Laufen
- Tischlergefertigter Waschtischunterschrank
- LED-Badspiegel mit indirekter Beleuchtung
- Walk-In-Dusche mit Glasabtrennung
- Doppelverglaste Kunststofffenster im Bestand
- Design-Schaltersystem von GIRA E2 in mattem Schwarz

## 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.

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 <125m

Apotheke <275m

Klinik <350m

Krankenhaus <450m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

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