

**Ihr Stil. Ihr Zuhause. Ihre Entscheidung – Wohnen nach
Maß im Altbau.**



Objektnummer: 21344

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Kröllgasse 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,71 m ²
Nutzfläche:	48,71 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	274.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.864,00 € inkl. 20% USt.

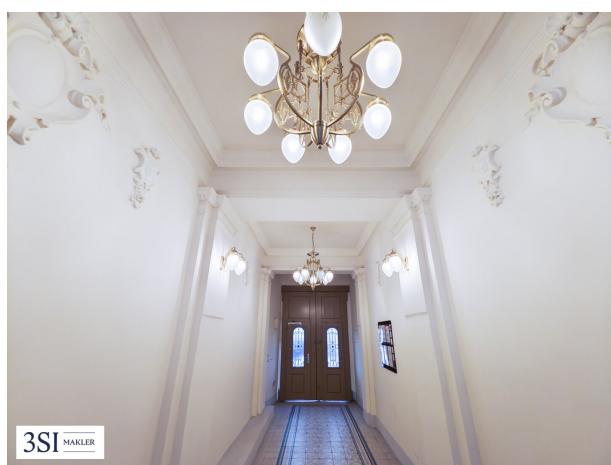
Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Colloredo

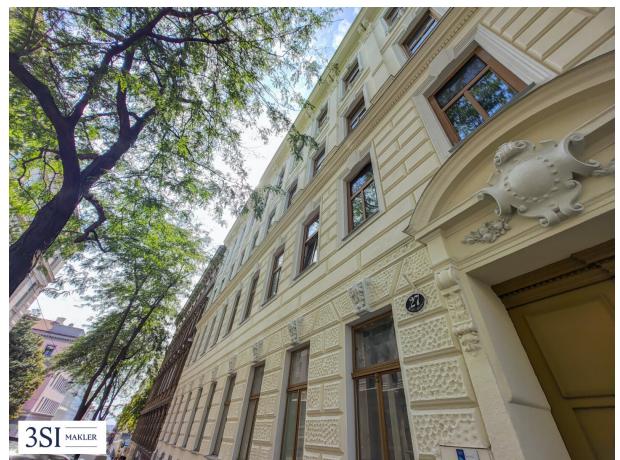
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

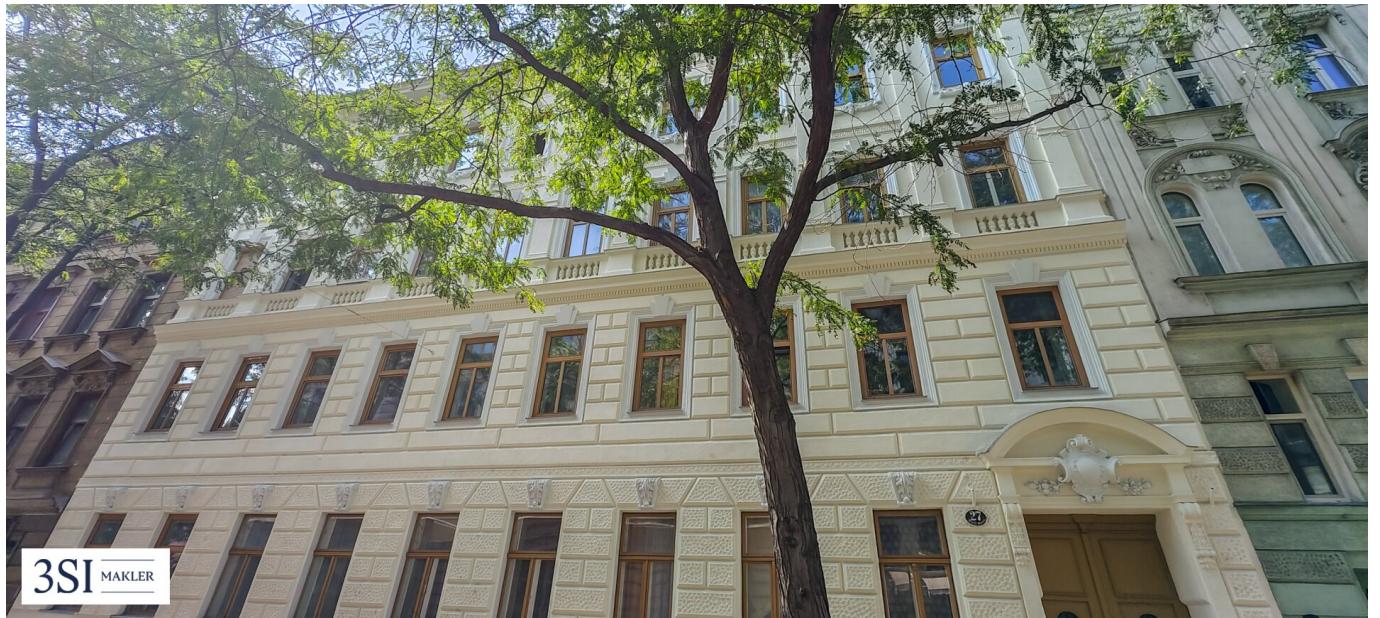
T +43 1 607 58 58 - 51
H +43 676 79 05 825





3SI MAKLER







Kröllgasse 27

1150 Wien

Top 7 • EG

Wohnfläche 48,71 m²

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 AR
- 4 Wohnküche
- 5 Bad
- 6 AR.



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.



Objektbeschreibung

Die Kröllgasse 27 befindet sich in einer ruhigen Seitengasse des 15. Wiener Gemeindebezirks Rudolfsheim-Fünfhaus. Hier vereinen sich urbane Lebensqualität, beste Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In unmittelbarer Nähe bieten der Meiselmarkt, die Hütteldorfer Straße sowie zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants ein vielfältiges Angebot. Dank der Nähe zur U3 und mehreren Straßenbahnenlinien ist die Wiener Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Eine Lage, die Ruhe und Lebendigkeit perfekt verbindet!

Zum Verkauf gelangen insgesamt 12 Wohneinheiten in verschiedenen Stockwerkslagen. Die verfügbaren Wohnungsgrößen erstrecken sich von knapp 46m² bis hin zu 84m².

Highlights

- Geschmackvoll sanierte Altbauwohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung
- Balkone in den ruhig gelegenen Innenhof
- Ruhige Seitengasse in zentraler Lage von Rudolfsheim-Fünfhaus
- U3-Station Johnstraße in fußläufiger Entfernung – schnelle Verbindung ins Stadtzentrum
- Zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe - z. B. 5, 9, 49, 10A, 12A
- Vielfältige Nahversorgung: Supermärkte, Meiselmarkt, Geschäfte und Gastronomie nur wenige Schritte entfernt
- Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken bequem erreichbar
- Nähe zur Hütteldorfer Straße – lebendiges Grätzl mit urbanem Flair
- Altbaucharakter mit hoher Wohnqualität und Entwicklungspotenzial

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Edle Eichenparkettböden in zeitloser Fischgrät- oder Landhausdielenoptik
- Hochwertige Sanitärausstattung von renommierten Markenherstellern
- Fein abgestimmte Materialwahl bei Fliesen, Armaturen und Beleuchtung
- Neue Elektrik, Heizsysteme sowie moderne Fenster und Türen
- Wohnungen im Erdgeschoß und Parterre mit Fußbodenheizung
- Großzügige Grundrisse mit viel Licht und Raumhöhe

Aktuell befinden sich 3 Einheiten im Haus noch im IST-Zustand und können in Absprache mit dem Verkäufer als individuell gestalteter Erstbezug erworben werden.

Lage

Rund um die Kröllgasse profitiert das Grätzl von mehreren städtischen Maßnahmen zur Beruhigung des Verkehrs und Aufwertung des öffentlichen Raums. Besonders relevant sind die Radwegoffensive entlang Hüttdorfer Straße und die Umgestaltung der Meiselstraße zur Fahrradstraße – beides verbessert Sicherheit, Aufenthaltsqualität und die Nahmobilität im 15. Bezirk spürbar. Begleitend setzt Wien auf Begegnungszonen als bewährtes Instrument der Verkehrsberuhigung.

Top 7

Wohnen nach Maß! Tolle Gelegenheit zur Einbindung ihrer spezifischen Ausführungswünsche!

Zum Verkauf gelangt eine stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 49m² im Erdgeschoß.

Ein durchdachter Grundriss, exklusive Ausstattung und klassische Altbaudetails verleihen diesem zukünftigen Erstbezug ein besonderes Wohngefühl.

Mögliche Raumaufteilung:

- Vorräum
- Wohnküche
- Schlafzimmer mit Bad en Suite
- Gäste-WC
- Abstellraum

Zur Veranschaulichung handelt es sich um Fotos von bereits fertiggestellten Wohnungen im Haus.

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% 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <350m
Klinik <275m
Krankenhaus <1.825m

Kinder & Schulen

Schule <50m
Kindergarten <175m
Universität <900m
Höhere Schule <1.275m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <225m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <100m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <75m
Autobahnanschluss <4.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap