

**Balkonliebe inklusive – Top sanierte  
3-Zimmer-Altbauwohnung gleich bei der U3**



**Objektnummer: 21349**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Kröllgasse 27        |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1150 Wien            |
| Baujahr:          | 1900                 |
| Zustand:          | Erstbezug            |
| Alter:            | Altbau               |
| Wohnfläche:       | 71,32 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:       | 84,44 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 3                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Balkone:          | 1                    |
| Kaufpreis:        | 499.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                      |

17.964,00 € inkl. 20% USt.

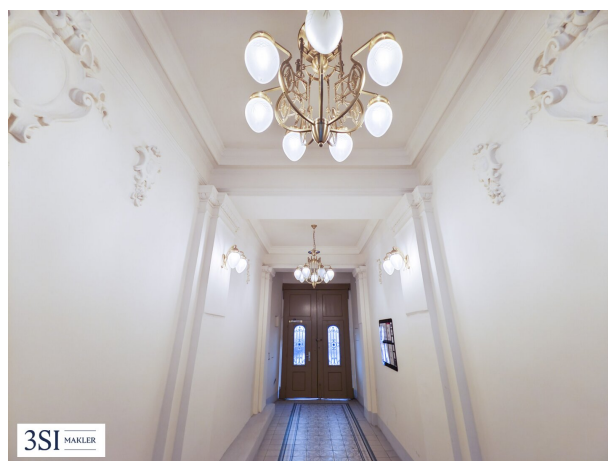
## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

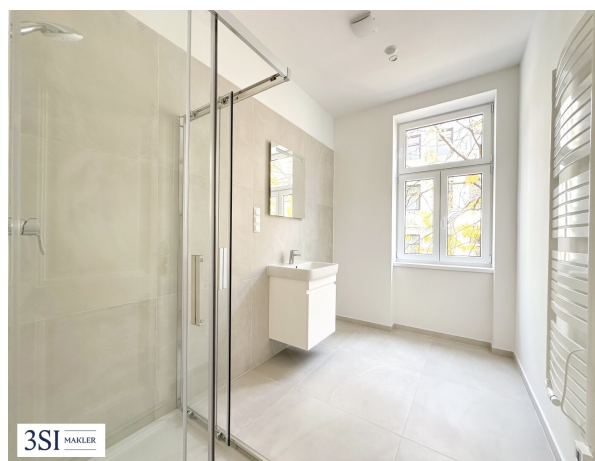
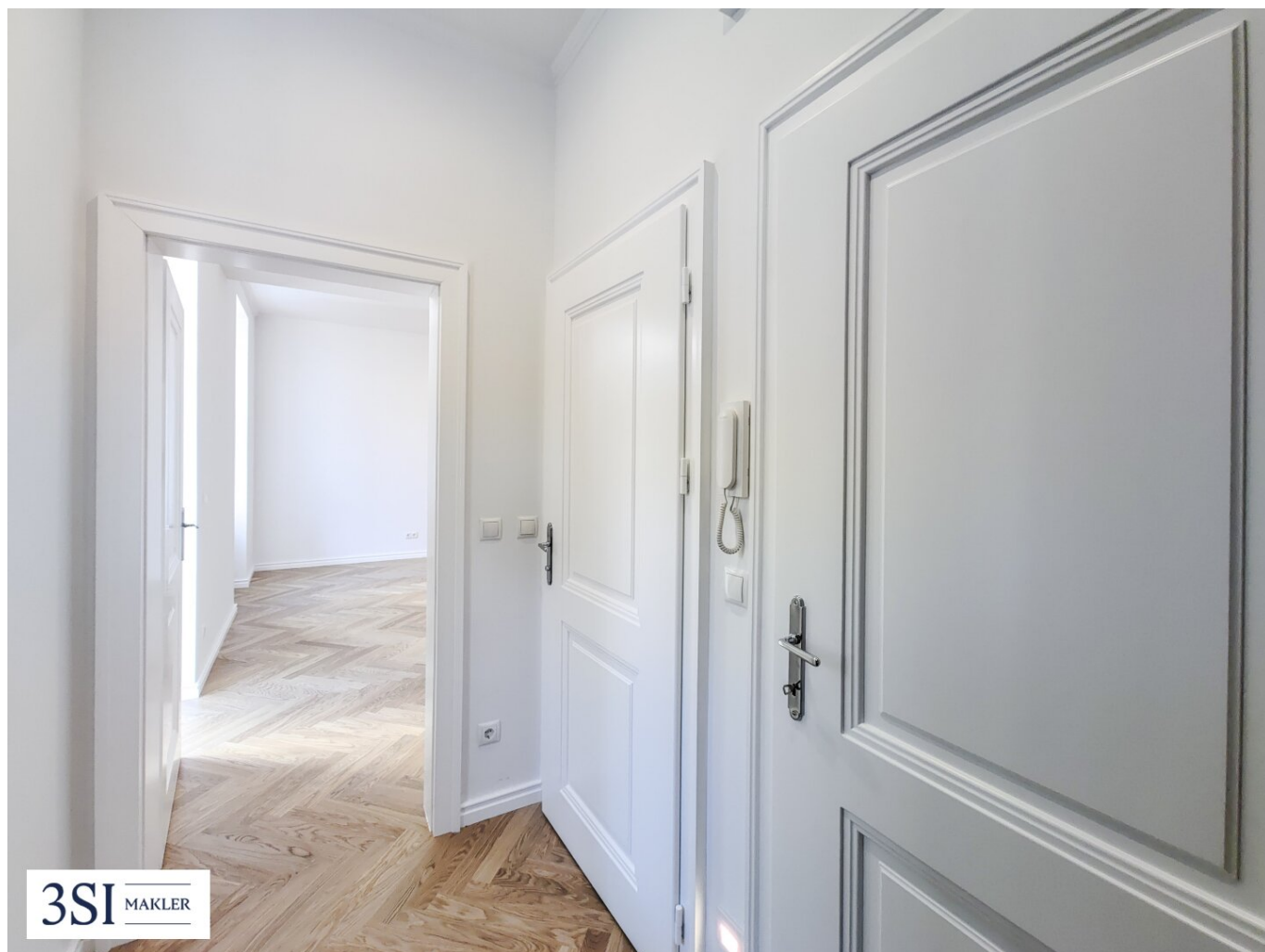
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53













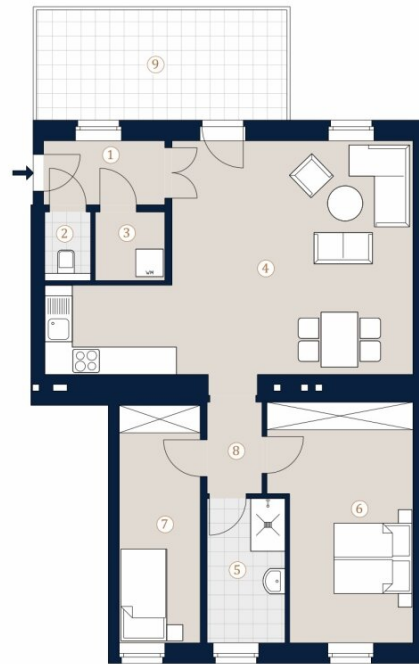
3SI MAKLER

Kröllgasse 27  
1150 Wien

Top 14+15 • 2 OG

Wohnfläche 71,32 m<sup>2</sup>  
Balkon 13,12 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 AR
- 4 Wohnküche
- 5 Bad
- 6 Zimmer
- 7 Zimmer
- 8 VR
- 9 Balkon



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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

## Objektbeschreibung

Die Kröllgasse 27 befindet sich in einer ruhigen Seitengasse des 15. Wiener Gemeindebezirks Rudofsheim-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 Straßenbahnlinien 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 46m<sup>2</sup> bis hin zu 84m<sup>2</sup>.

### Highlights

- Geschmackvoll sanierte Altbauwohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung
- Balkone in den ruhig gelegenen Innenhof
- Ruhige Seitengasse in zentraler Lage von Rudofsheim-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 Hütteldorfer 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.

## **Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **Top 14-15**

Zum Verkauf gelangt eine stilvoll sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71m<sup>2</sup> im 2.Obergeschoss.

Ein durchdachter Grundriss, exklusive Ausstattung und klassische Altbaudetails verleihen dieser Wohnung ein besonderes Wohngefühl.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- 1.Schlafzimmer
- 2.Schlafzimmer
- Badezimmer
- getrenntes WC
- Abstellraum

## **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.

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 <150m  
Straßenbahn <275m  
Bahnhof <75m  
Autobahnanschluss <4.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap