

**Altbauwohnung mit Wertsteigerungspotential und  
bewilligtem Balkon in ruhig gelegener Seitengasse bei der  
U3**



**Objektnummer: 18983**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kröllgasse 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	96,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Balkone:	1
Kaufpreis:	343.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.348,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

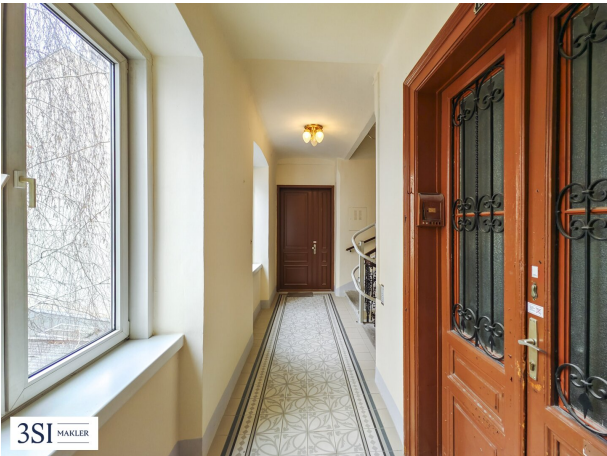


### Ing. Francis Broinger

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





## Objektbeschreibung

Gepflegter Altbau mit insgesamt 11 zum Verkauf stehenden Einheiten in allen Regelgeschossen. Mögliche Wohnungsgrößen erstrecken sich von knapp 20 m<sup>2</sup> bis hin zu 127 m<sup>2</sup>, zusätzlich besteht bei manchen Einheiten die Möglichkeit eines Balkonbaus. Zusammenlegungen von Wohnungen und die Integration von Gangflächen sind möglich.

Weiters steht auch der bewilligte Rohdachboden zum Verkauf. Der zukünftige Errichter ist auch verantwortlich für die Herstellung eines Schlüssellifts und die Renovierung der Allgemeinflächen.

Die Kröllgasse beim Meiselmarkt ist eine ruhig gelegene Sackgasse mit perfekter, direkter Anbindung, gleich bei der U3-Station "Johnstraße". In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Universität Wien ist ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen, was diese Lage auch für Studenten zu einer idealen Wahl macht.

Bei der gegenständlichen Einheit handelt es um eine 4 Zimmer Altbauwohnung zur freien, individuellen Gestaltung mit knapp 84m<sup>2</sup> im 3.OG.

Aktuell teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum
- Vorraum mit WC
- Küche
- Kabinett
- 2 Zimmer

Im Zuge einer Generalsanierung könnte die Wohnung als geräumige 3 oder 4 Zimmer Wohnung ausgeführt werden.

Die Wohnung ist straßen- und hofseitig nach Osten und Westen ausgerichtet. Zusätzlich besteht eine aufrechte Bewilligung für einen Balkonanbau auf der Hofseite mit einer Größe von 13,13m<sup>2</sup>

## **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 <1.350m

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