

## **Feiner Altbau im Dritten: 2-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss**



01\_Kleingasse 20

**Objektnummer: 4724/18885**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Kleingasse                        |
| Art:                          | Wohnung - Etage                   |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien, Landstraße             |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Wohnfläche:                   | 44,74 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 191,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,92                            |
| Kaufpreis:                    | 264.000,00 €                      |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner

### Caroline Asen

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

T +43 1 934 69 60 206  
H +43 676 84 777 2206

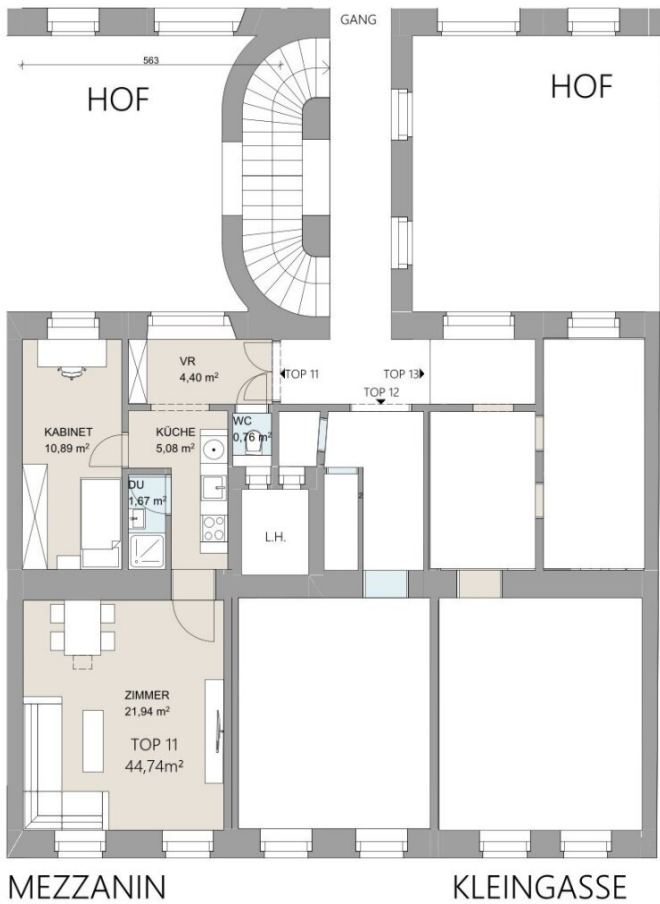
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





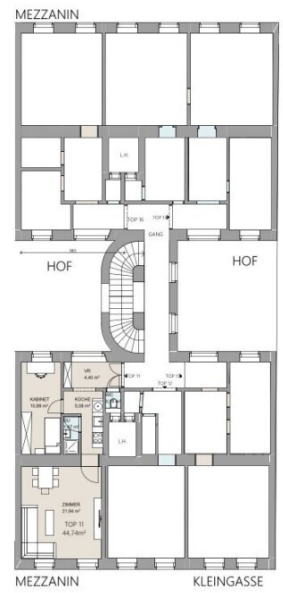






MEZZANIN

TOP 11  
44,74 m<sup>2</sup>



LAGEPLAN 1/250  
KLEINGASSE 20

VORABZUG



GRUNDRISS 1/100

## Objektbeschreibung

Für Eigennutzer ist beim Immobilienkauf noch bis 30.06.2026 eine Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr möglich.

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Mezzanin eines klassischen Wiener Altbaus in der Kleingasse im 3. Bezirk. Mit einer Wohnfläche von 44,74 m<sup>2</sup> eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder als wertstabile Anlagewohnung. Die Wohnung verbindet historische Struktur mit praktischer Raumaufteilung und bietet ein angenehmes Wohngefühl in urbaner, aber ruhiger Lage.

Der große Wohnraum mit knapp 22 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung. Hohe Fensterflächen sorgen für ein freundliches Raumklima. Das zusätzliche Kabinett mit 10,89 m<sup>2</sup> eignet sich bestens als Schlafzimmer, Home-Office oder Gästezimmer.

Raumaufteilung:

- Vorraum: 4,40 m<sup>2</sup>
- Küche: 5,08 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 21,94 m<sup>2</sup>
- Kabinett / Schlafzimmer: 10,89 m<sup>2</sup>
- Dusche: 1,67 m<sup>2</sup>
- WC: 0,76 m<sup>2</sup>

Alle Räume sind zentral begehbar, was den Grundriss besonders effizient macht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap