

## Charmantes Altbau-Studio in der Kleingasse 20



20251118\_104325026\_iOS

**Objektnummer: 4724/12050**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Kleingasse                        |
| Art:                          | Wohnung - Etage                   |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien, Landstraße             |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Wohnfläche:                   | 31,38 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 191,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,92                            |
| Kaufpreis:                    | 210.000,00 €                      |
| 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.





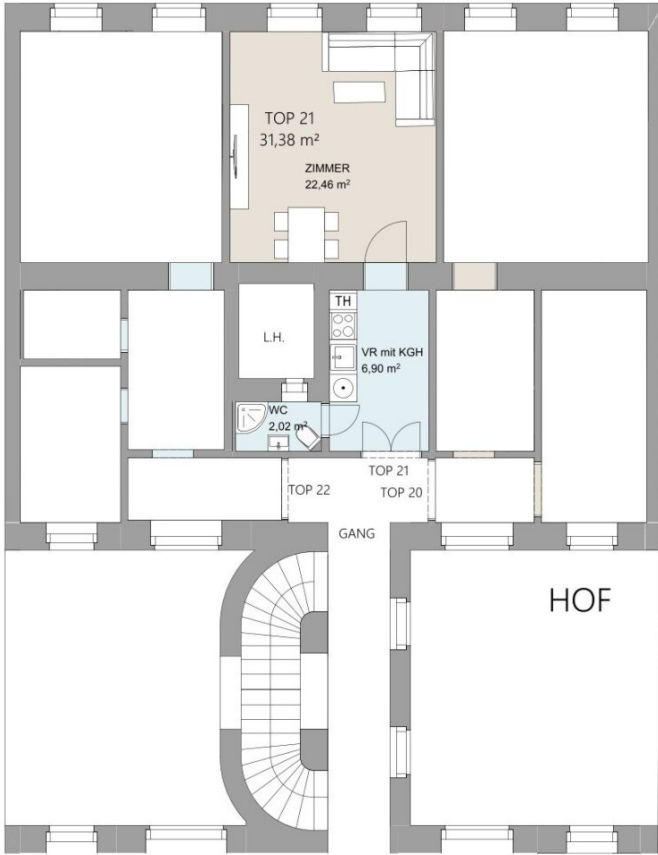








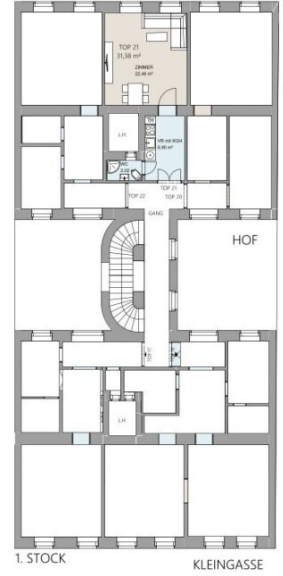
# 1. STOCK



# 1. STOCK

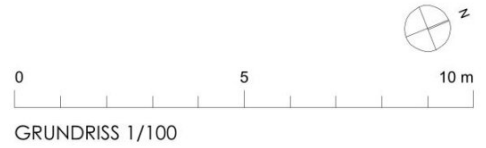
TOP 21  
31,38 m<sup>2</sup>

# 1. STOCK



LAGEPLAN 1/250  
KLEINGASSE 20

# VORABZUG



## Objektbeschreibung

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

TOP 21 befindet sich im 1. Stock eines klassischen Wiener Altbaus und bietet auf 31,38 m<sup>2</sup> eine gut strukturierte, charmante Kleinwohnung. Der große Wohnraum mit über 22 m<sup>2</sup> verleiht der Wohnung trotz kompakter Gesamtfläche ein erstaunlich großzügiges Raumgefühl. Die Wohnung eignet sich ideal für Studierende, Singles, Pendler oder als smarte Anlagewohnung an einem gefragten Wiener Standort.

Die Wohnung ist straßenseitig ausgerichtet und verfügt über eine helle Wohnküche, ein kompaktes Duschbad sowie einen praktischen Vorraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

### Raumaufteilung

- Vorraum mit KGH: 6,90 m<sup>2</sup>
- Küche: 7,63 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 22,46 m<sup>2</sup>
- WC: 2,02 m<sup>2</sup>

Die klare Strukturierung ermöglicht es, Wohnen, Schlafen und Arbeiten im großen Hauptraum harmonisch zu verbinden.

### 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