

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



20251118_111026907_iOS

Objektnummer: 4724/19875

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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 191,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	264.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zuzüglich Ust.

Ihr Ansprechpartner

Caroline Asen

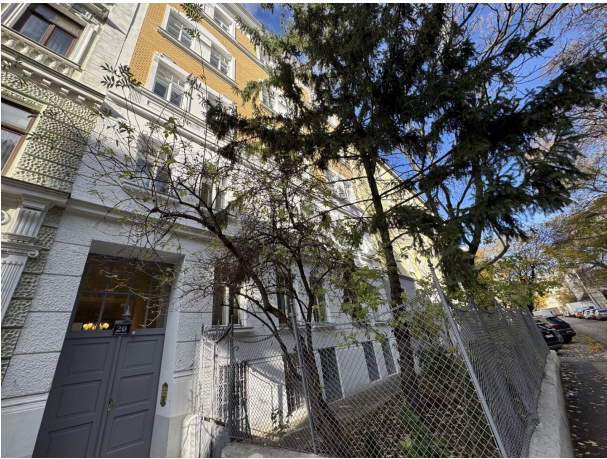
OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

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

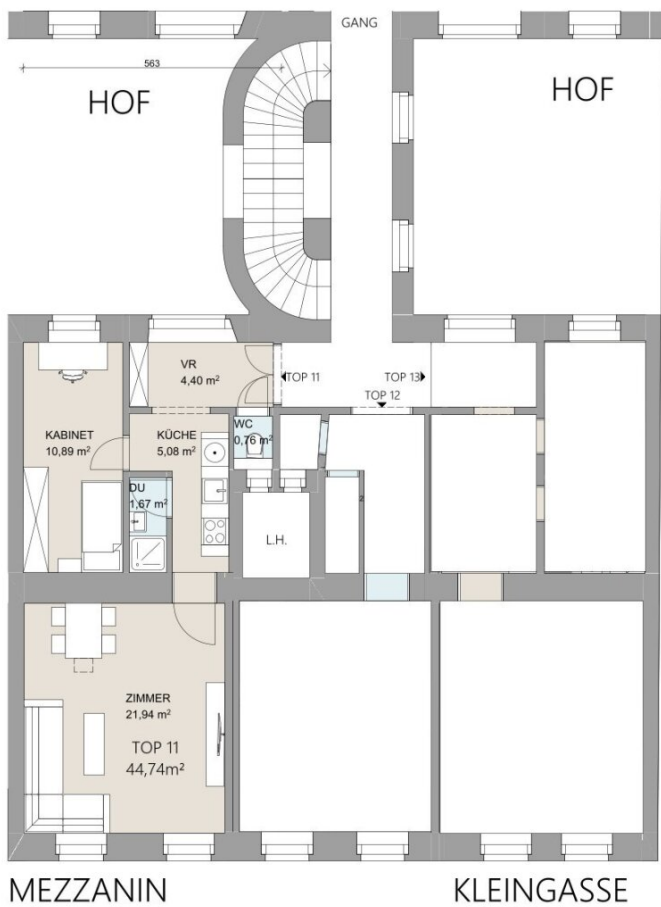
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





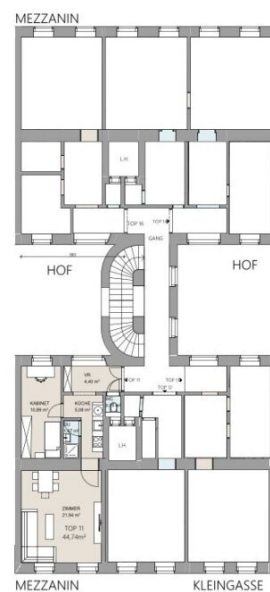






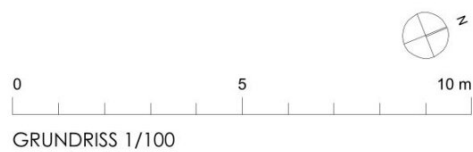
MEZZANIN

TOP 11
44,74 m²



LAGEPLAN 1/250
KLEINGASSE 20

VORABZUG



Objektbeschreibung

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 m² 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 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Hohe Fensterflächen sorgen für ein freundliches Raumklima. Das zusätzliche Kabinett mit 10,89 m² eignet sich bestens als Schlafzimmer, Home-Office oder Gästezimmer.

Raumaufteilung:

- Vorraum: 4,40 m²
- Küche: 5,08 m²
- Wohnzimmer: 21,94 m²
- Kabinett / Schlafzimmer: 10,89 m²
- Dusche: 1,67 m²
- WC: 0,76 m²

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

aktuelle Sommeraktion: Bei Abschluss bis einschließlich 15.09.2026 fällt lediglich eine Maklerprovision in Höhe von **1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an, anstelle der regulären **3 % zzgl. 20 % Ust.**

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