Charmante 43 m² im 2. Stock – klassischer Altbau in der Kleingasse



20251118_103044065_iOS

Objektnummer: 4724/20223

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleingasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	43,01 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	E 191,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	269.000,00 €

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.
































20

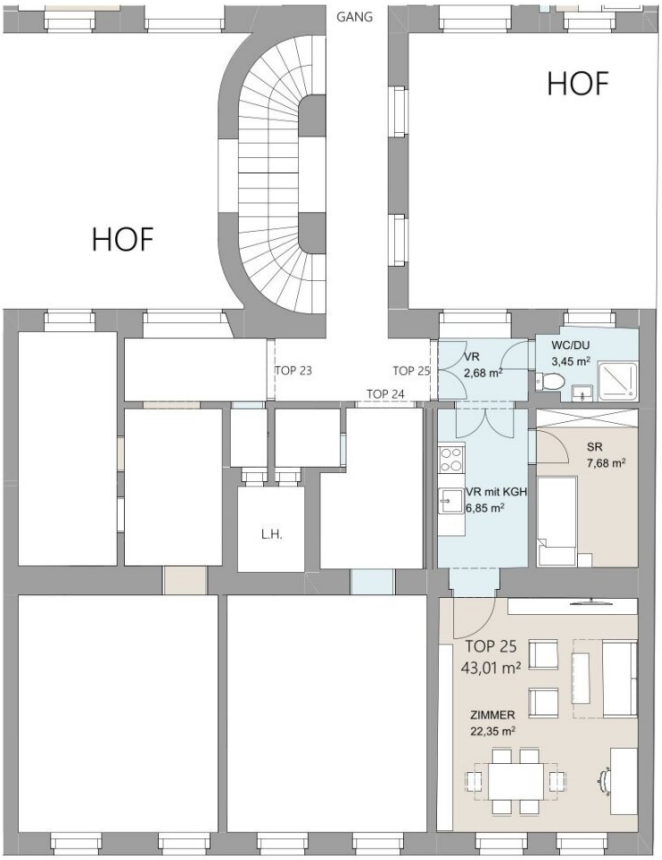









RESTMÜLL

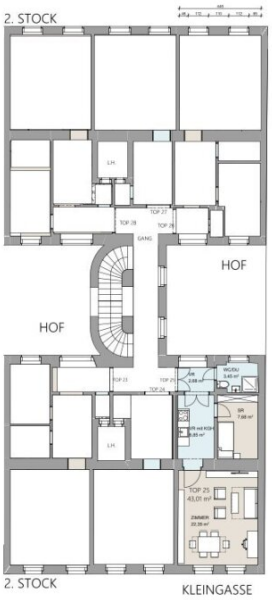


2. STOCK

KLEINGASSE

2. STOCK

TOP 25
43,01 m²



LAGEPLAN 1/250
KLEINGASSE 20

VORABZUG

0 5 10 m

GRUNDRISS 1/100

Objektbeschreibung

TOP 25 befindet sich im 2. Stock eines klassischen Wiener Altbaus und bietet 43,01 m² Wohnfläche mit funktionaler Aufteilung und typischem Altbaucharakter. Das großzügige Zimmer mit 22,35 m² bildet das Zentrum der Wohnung und schafft ein angenehmes Wohngefühl mit klaren Möblierungszonen. Ergänzt wird es durch einen separaten, praktisch geschnittenen Nebenraum (SR) mit 7,68 m², der gut als Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder begehbarer Schrankraum genutzt werden kann.

Trotz kompakter Wohnfläche bietet diese Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein ruhiges, angenehmes Zuhause im Herzen des 3. Bezirks.

Raumaufteilung

- Vorraum: 2,68 m²
- Vorraum mit KGH: 5,85 m²
- Zimmer: 22,35 m²
- Nebenraum (SR): 7,68 m²
- WC/DU: 3,45 m²

Die Wohnung ist optimal gegliedert: Der Eingangsbereich verbindet Bad, Wohnraum und Nebenraum logisch, während der Hauptwohnraum viel Licht und Stellfläche bietet.

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