

2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Einbahnstraße im 3. Bezirk



Objektnummer: 84852

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,44 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 191,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	292.000,00 €
Betriebskosten:	106,30 €
USt.:	10,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

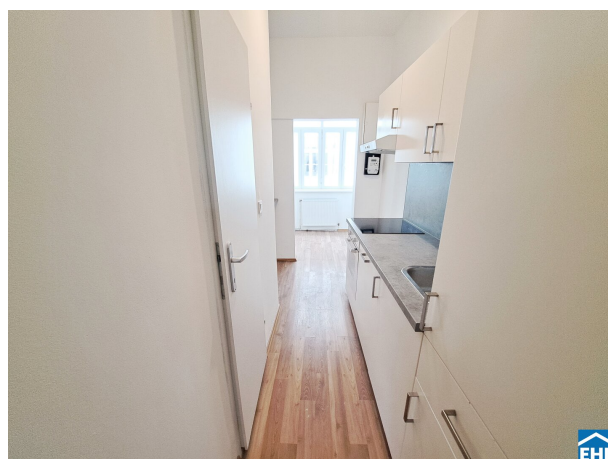


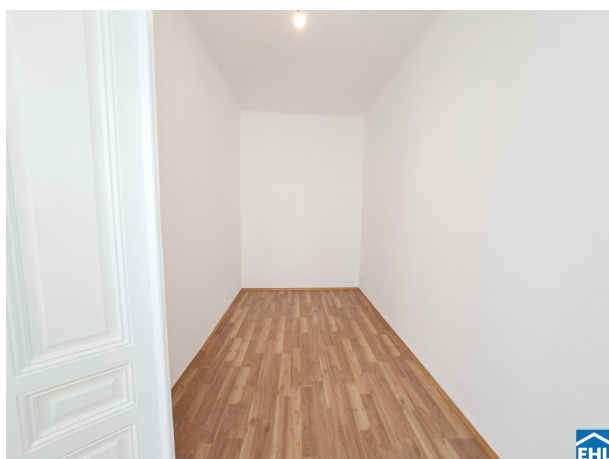
Julie Wittrich

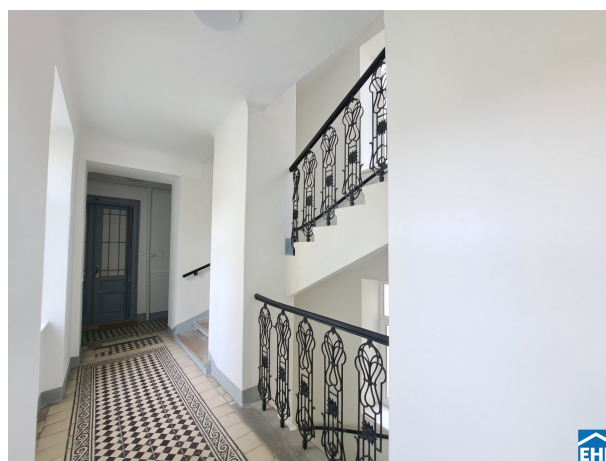
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien



Mitglied des
immobilienring.at

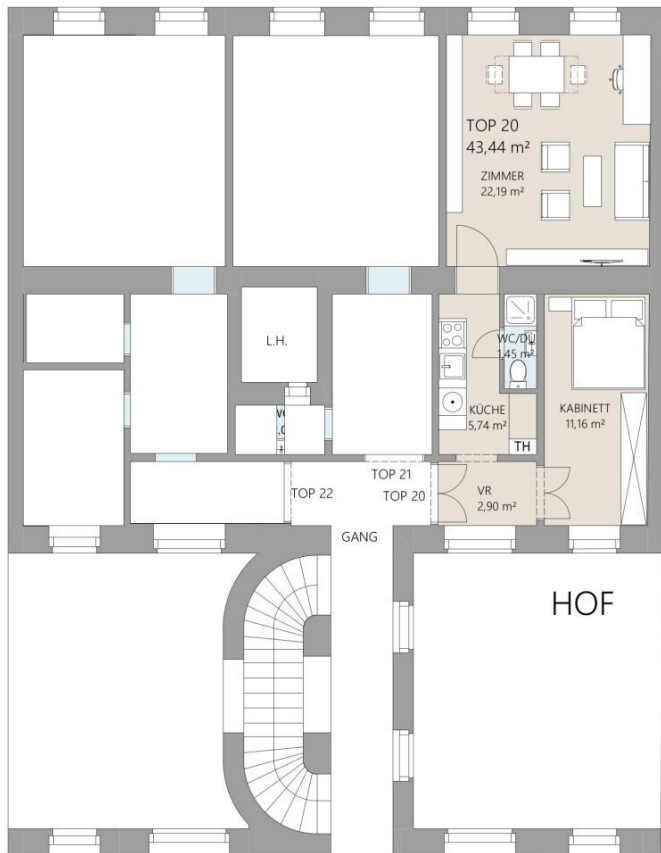








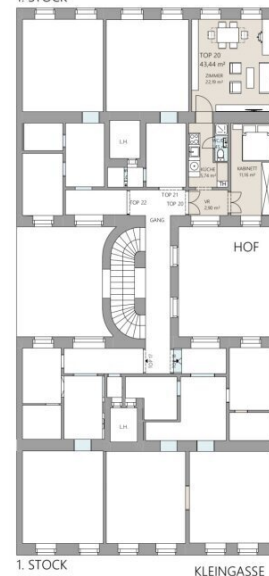
1. STOCK



1. STOCK

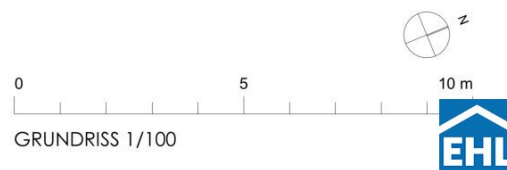
TOP 20
43,44 m²

1. STOCK



LAGEPLAN 1/250
KLEINGASSE 20

VORABZUG



Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauwohnungen in U-Bahn-Nähe: Zentrales Wohnen mit Wohlfühlfaktor

In der Einbahnstraße einer verkehrsberuhigten 30er-Zone steht dieser Altbau aus dem Jahr 1900. Ein Gebäude, perfekt für alle, die urbanes Leben mit entspannter Atmosphäre verbinden möchten.

Nur wenige Schritte entfernt liegt die U3-Station Schlachthausgasse – damit ist die Wiener Innenstadt in kürzester Zeit erreichbar.

In diesem Haus stehen derzeit mehrere 2 Zimmerwohnungen zum Verkauf.

Alle Einheiten verfügen über eine möblierte Küche, sowie neu sanierte Bäder (je nach Grundriss mit Dusche oder Badewanne).

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre, von der in dieser Gasse nicht nur die hofseitigen Räume profitieren.

Derzeit verfügt das Haus über keinen Lift, wobei sich der Verkäufer verpflichtet, bis spätestens 2028 einen solchen zu errichten.

Weiters wurde die Genehmigung zur Errichtung von Balkonen eingereicht. Die mögliche Errichtung zusätzlicher Balkonfläche obliegt in weiterer Folge jedoch dem jeweiligen Wohnungskäufer.

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises.

Die Lage & Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten sowie charmante Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Freizeitangebote und Erholung bieten der nahe Donaukanal sowie der grüne Prater attraktive Möglichkeiten und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahnlinie: U3 "Schlachthausgasse" – nur 2 Gehminuten entfernt

- Buslinie: 80A, 77A
- Straßenbahnlinie: 18

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Lage von 1030 Wien! Diese charmante Etagenwohnung in der 2. Etage bietet nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch einen einzigartigen Lebensstil in einer der dynamischsten Städte Europas.

Mit einer Fläche von 43,44 m² und zwei hellen Zimmern ist diese gepflegte Wohnung ideal für Singles oder Paare. Der durchdachte Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre, die durch den wunderschönen Grünblick in die Umgebung ergänzt wird. Hier genießen Sie nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch eine angenehme Lebensqualität inmitten der urbanen Vielfalt.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter stilvolle Fliesen und warmes Parkett, die für ein modernes Wohnambiente sorgen.

Ein weiteres Highlight ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Egal ob Sie zur Arbeit pendeln oder die Stadt erkunden möchten – die U-Bahn, Busse, Straßenbahnen und der Bahnhof sind nur wenige Minuten entfernt, und auch der Autobahnanschluss ist schnell erreichbar. Somit ist die Erreichbarkeit sowohl für Berufspendler als auch für Freizeitaktivitäten optimal.

Die Lage dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. In der Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in kürzester Zeit erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten, während Universitäten und höhere Schulen für eine exzellente Bildungsinfrastruktur sorgen. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Umgebung zur Verfügung.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in 1030 Wien – hier beginnt Ihre neue Lebensgeschichte!

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 <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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.