

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 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.

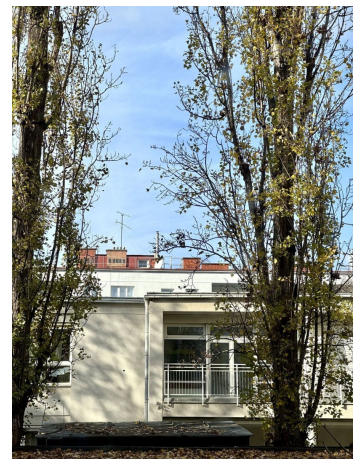
Ihr Ansprechpartner

Caroline Asen

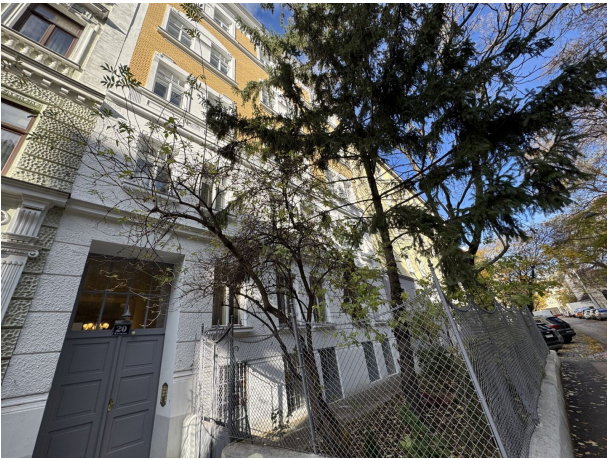
OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

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

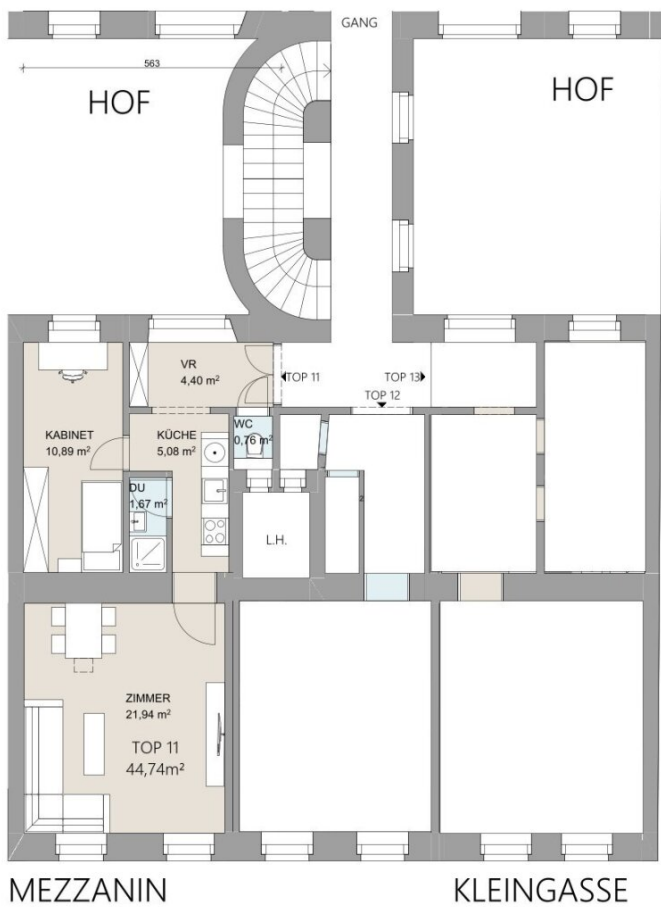
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





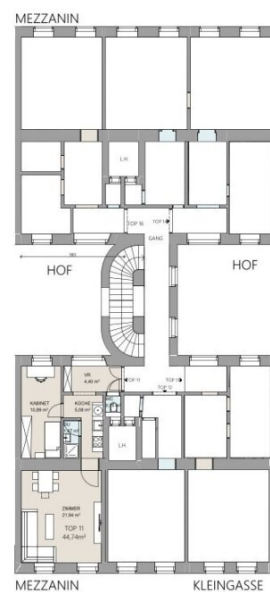






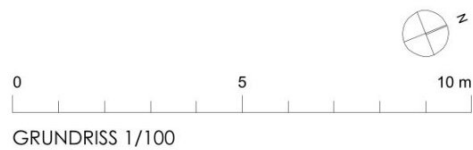
MEZZANIN

TOP 11
44,74 m²



LAGEPLAN 1/250
KLEINGASSE 20

VORABZUG



Objektbeschreibung

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 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.

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