

**Stilvoll wohnen im Dritten – helle
3-Zimmer-Eigentumswohnung**



20251118_104916055_iOS

Objektnummer: 4724/12103

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleingasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	75,33 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 191,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% zuzüglich Ust.

Ihr Ansprechpartner

Caroline Asen

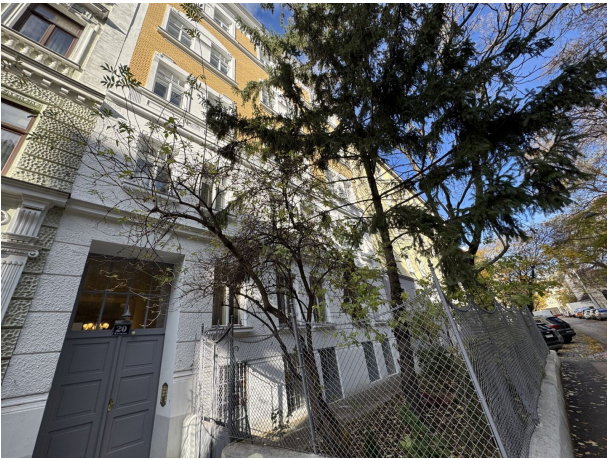
OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7
1060 Wien

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.











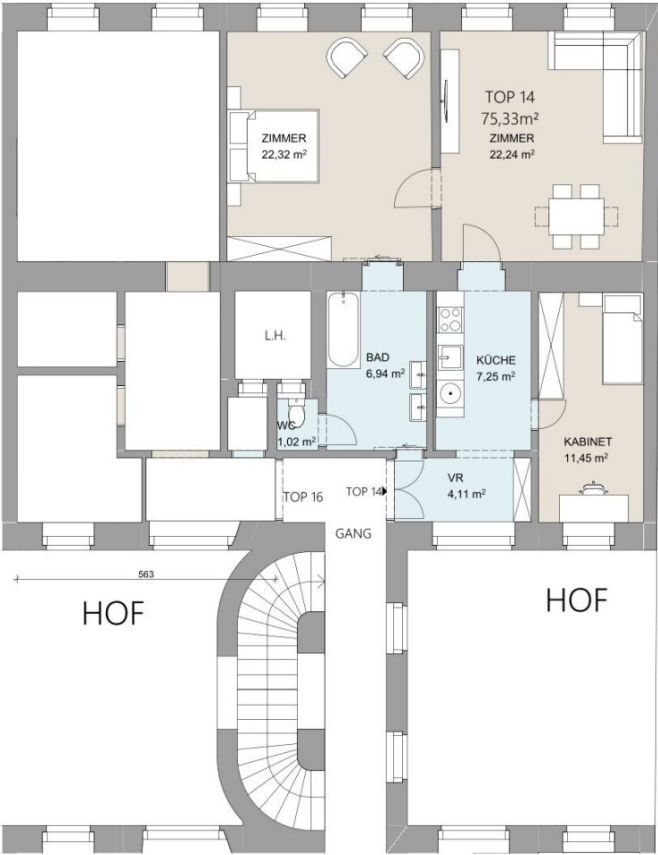






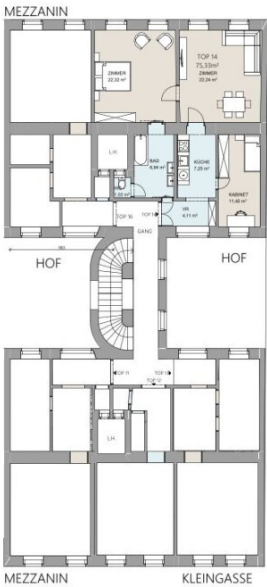


MEZZANIN



MEZZANIN

TOP 14
75,33 m²



LAGEPLAN 1/250
KLEINGASSE 20

VORABZUG



GRUNDRISS 1/100

Objektbeschreibung

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

TOP 14 liegt im Mezzanin eines gepflegten Wiener Altbaus und bietet mit 75,33 m² eine beeindruckend großzügige und vielseitige Raumaufteilung. Die Wohnung verbindet klassisches Altbauflair mit einem funktionalen, klar strukturierten Grundriss. Die beiden großen Zimmer – jeweils über 22 m² – schaffen ein luftiges, helles Wohngefühl, während das separate Kabinett optimal als Schlafzimmer, Arbeitsraum oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder für Menschen, die ein Home-Office benötigen und gleichzeitig die zentrale, urbane Lage des 3. Bezirks schätzen.

Raumaufteilung:

- Vorraum: 4,11 m²
- Küche: 7,25 m²
- Bad: 6,94 m²
- WC: 1,02 m²
- Zimmer: 22,24 m²
- Zimmer: 22,32 m²
- Kabinett: 11,45 m²

Besonders auffällig sind die zwei großen Haupträume, die den typischen Wiener Altbaucharakter widerspiegeln: hohe Räume, große Fensterflächen, klare Achsen.

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