

Kleingasse - Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in ausgezeichneter Lage



20251118_110439416_iOS

Objektnummer: 4724/12700

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleingasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	48,64 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 191,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	295.000,00 €
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.





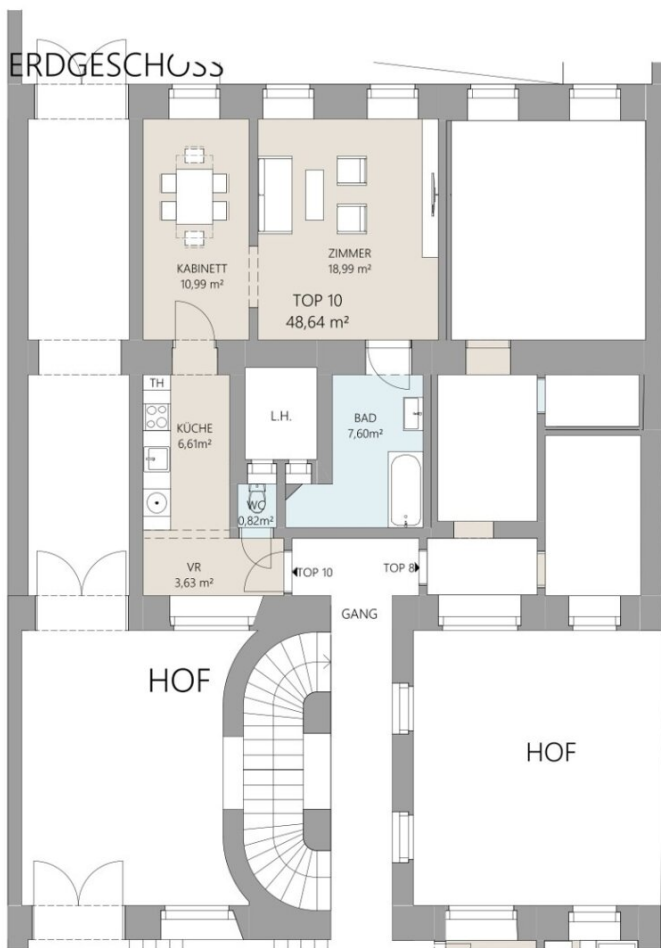






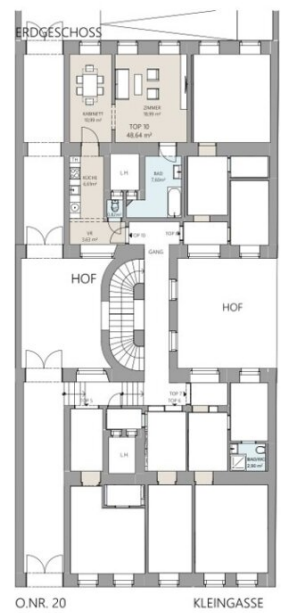






ERDGESCHOSS

TOP 10
48,64 m²



VORABZUG



Objektbeschreibung

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

Diese kompakte Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer klaren, funktionalen Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Anlageobjekt. Die Räume sind logisch angeordnet, wodurch die vorhandene Fläche effizient genutzt wird.

Der Wohnbereich ist angenehm geschnitten und bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Kabinett, das flexibel als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines klassischen Wiener Zinshauses mit Innenhof – entsprechend ruhig gelegen innerhalb des Gebäudes.

Raumaufteilung

- Vorraum (ca. 3,63 m²)
- Küche (ca. 6,61 m²)
- Wohn-/Zimmer (ca. 18,99 m²)
- Kabinett (ca. 10,99 m²)
- Badezimmer mit Badewanne (ca. 7,60 m²)
- separates WC

Die kompakte Struktur sorgt dafür, dass kein Platz verschenkt wird. Alle Räume sind zentral begehbar.

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