



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 217261

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 264000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 44.74m<sup>2</sup>

## **Altbaucharme trifft Stadtoase ? 2-Zimmer-Wohnung in Toplage des 3. Bezirks**



Wunderschöner Stilaltbau im Herzen des 3. Bezirkes, zentrale und dennoch ruhige Wohngegend!

Stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Lage ? Kleingasse 20, 1030 Wien

Diese charmante ca. 45m<sup>2</sup> große Altbauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses im Herzen des 3. Bezirkes. Diese 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit klassischem Altbauflair ? hohe Decken, schöner Parkettboden und großzügige Fenster sorgen für ein helles und angenehmes Wohngefühl.

Die Raumaufteilung ist ideal: Ein zentrales Vorzimmer mit eingebauter Küche verbindet das helle Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein Bad mit Dusche und ein separates WC.

Die Umgebung bietet beste Infrastruktur: U3, Straßenbahn und Bus sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und grüne Erholungsräume wie der Prater oder der Schweizergarten.

Ein Personenaufzug ist bereits geplant (auf Kosten des Verkäufers).

Die Betriebskosten und Reparaturrücklage werden sich dahingehend noch ändern.

#### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche mit allen Geräten
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluß
- WC

#### Lage

Das Objekt befindet sich in der ruhigen Kleingasse, im 3. Wiener Gemeindebezirk. Eine begehrte Wohngegend mit zahlreichen Geschäften, des täglichen Bedarfs in der Umgebung. Sie erreichen einige Cafés und Restaurants und in nur wenigen Gehminuten sowie die öffentliche Verkehrsanbindung bieten eine sehr gute Infrastruktur. Die U3 ist nur 150 m entfernt vom Haus. Das Einkaufszentrum "The Mall" sowie die Landstraße Hauptstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Naherholung im Grünen ist sind der Prater und Botanische Garten in nächster Nähe. Für Familien gibt es einen Spielplatz um die Ecke sowie einen kleinen Park. Auch eine großen Auswahl an Kindergärten und Schulen ist in Ihrer Umgebung vorhanden.

#### Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahn: 18 Baumgasse
- Bus: 80 A und 77 A
- U Bahn: U3 "Schlachthausgasse" nur 150 m entfernt

-----

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 44.74m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 191.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.92m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 264000€

Nebenkosten: 117.88€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: [carlsen@thurner-realtaeten.at](mailto:carlsen@thurner-realtaeten.at)