

Inserat ID: 172678 erstellt am: 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:196000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 31.09m²

### Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

# Wohnen mit Stil auf 31m2 - Ihr neues Zuhause in der Kleingasse



Kompakt.Clever.Zentral - 31m2 Wohnung in bester Lage des 3. Bezirkes

Es handelt sich bei dieser ca. 31m² Wohnung um eine top sanierte 1- Zimmer Wohnung im schönen Stilaltbau mit einladenden Entree und Stiegenhaus. Diese entzückende 1- Zimmer-Wohnnung befindet sich im 3. Stock und ist sehr ruhig gelegen. Die Wohnung wurde soeben komplett neu saniert und sehr hochwertig ausgestattet mit schönen Parkett, hochwertigen Fliesen und einer kompletten Einbauküche mit allen nötigen Geräten

Dieser stilvolle Altbau mit den typischen Elementen, wie hohe Decken, große Fenstern und schöner

Ausstattung verleiht Ihnen ein komfortables Wohnen mit optimaler Raumaufteilung.

Sie betreten die Wohnung und gelangen direkt in die Küche gelangen. Danach betreten Sie von der Küche aus in das Wohn/Schlafzimmer, sowie das separate WC und das Duschbad.

Hervorzuheben ist, dass innerhalb der nächste drei Jahre ein Lift eingebaut wird (auf Kosten des Verkäufers) sowie die nachträgliche Errichtung von Balkonen sich derzeit in der Einreichungsphase befinden. Die Betriebskosten und Reparaturrücklage werden sich dahingehend noch ändern.

Der Grundriss/Raumplan ist derzeit noch in finaler Ausarbeitung und wird demnächst nachgereicht, ebenso können sich die Betriebskosten noch geringfügig ändern.

#### Raumaufteilung:

- Küche mit allen Geräten
- Wohn-Schlafzimmer
- Duschbad
- 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 Restaurantsund 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 " nu 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 zu einem Pauschalhonorar von 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

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 & Amp;lt;500m Apotheke & Amp;lt;500m Klinik & Amp;lt;500m Krankenhaus & Amp;lt;500m Kinder & Amp; Schulen Schule & Amp;lt;500m Kindergarten & Amp;lt;500m Universität & Amp;lt;1.000m Höhere Schule & Amp;lt;1.000m Nahversorgung Supermarkt & Amp;lt;500m Bäckerei & Amp;lt;500m Einkaufszentrum & Amp;lt;1.000m Sonstige Geldautomat & Amp;lt;500m Bank & Amp;lt;500m Post & Amp;lt;500m Polizei & Amp;lt;500m Verkehr Bus & Amp;lt;500m U-Bahn & Amp;lt;500m Straßenbahn & Amp;lt;500m Bahnhof & Amp;lt;500m Autobahnanschluss & Amp;lt;1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: Open Street Map

## Eckdaten

Wohnfläche: 31.09m<sup>2</sup>

Zimmer: 1 Bäder: 1 Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage Befeuerung: Gas, hwbwert: 191.5m<sup>2</sup> hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.92m² fgeeklasse: Em²

## Preisinformationen

Kaufpreis: 196000€ Nebenkosten: 78.52€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christina Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realitaeten.at