



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 198365

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 295000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 44.74m²

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. 45m² 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), ebenso die Möglichkeit zur Errichtung von Balkonen ? das macht die Wohnung auch langfristig zu einer attraktiven Investition.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 44.74m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 191.5m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.92m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 295000€

Nebenkosten: 117.88€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realitaeten.at