

**Ruhig wohnen mitten im 3. Bezirk:
2-Zimmer-Altbauwohnung mit Charme**



Objektnummer: 84853

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 191,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	120,32 €
USt.:	12,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

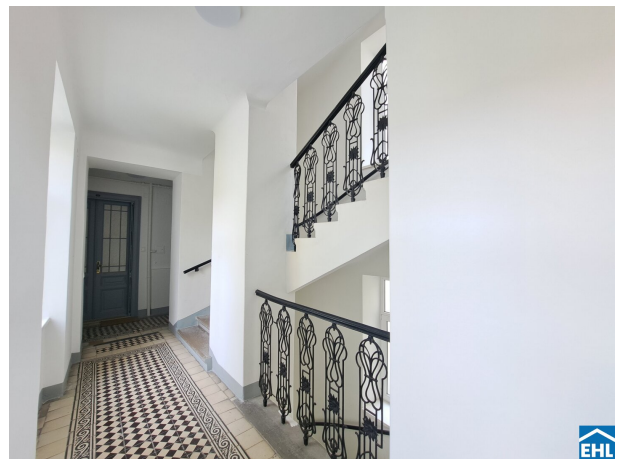


Anna Gasienica-Fronek

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien









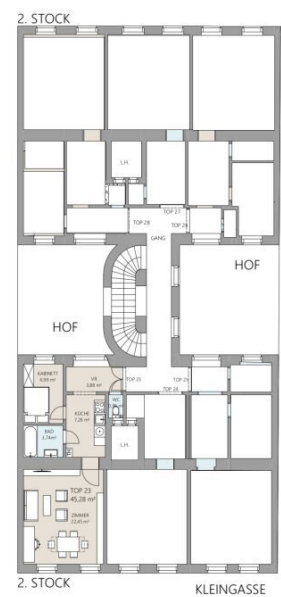


2. STOCK

KLEINGASSE

2. STOCK

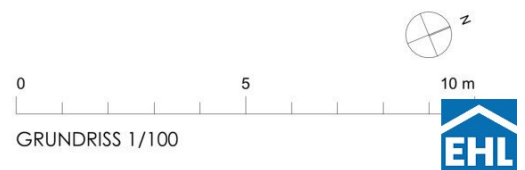
TOP 23
45,28 m²



2. STOCK KLEINGASSE

LAGEPLAN 1/250
KLEINGASSE 20

VORABZUG



Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauwohnungen in U-Bahn-Nähe: Zentrales Wohnen mit Wohlfühlfaktor

In der Einbahnstraße einer verkehrsberuhigten 30er-Zone steht dieser Altbau aus dem Jahr 1900. Ein Gebäude, perfekt für alle, die urbanes Leben mit entspannter Atmosphäre verbinden möchten.

Nur wenige Schritte entfernt liegt die U3-Station Schlachthausgasse – damit ist die Wiener Innenstadt in kürzester Zeit erreichbar.

In diesem Haus stehen derzeit mehrere 1-3 Zimmerwohnungen zum Verkauf.

Alle Einheiten verfügen über eine möblierte Küche, sowie meist neu sanierte Bäder (je nach Grundriss mit Dusche oder Badewanne).

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre, von der in dieser Gasse nicht nur die hofseitigen Räume profitieren.

Derzeit verfügt das Haus über keinen Lift, wobei sich der Verkäufer verpflichtet, bis spätestens 2028 einen solchen zu errichten.

Weiters wurde die Genehmigung zur Errichtung von Balkonen eingereicht. Die mögliche Errichtung zusätzlicher Balkonfläche obliegt in weiterer Folge jedoch dem jeweiligen Wohnungskäufer.

Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises.

Die angeführten Betriebskosten sowie Rücklagebeiträge können sich im Zuge der Parifizierung noch geringfügig ändern.

Die Lage & Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten sowie charmante Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Freizeitangebote und Erholung bieten der nahe Donaukanal sowie der grüne Prater attraktive Möglichkeiten und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahnlinie: U3 "Schlachthausgasse" – nur 2 Gehminuten entfernt
- Buslinie: 80A, 77A
- Straßenbahnlinie: 18

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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