

**1030 Wien: Hochwertig sanierte 2 Zimmerwohnung in direkter U-Bahn-Nähe!**



**Objektnummer: 86543**

**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:	46,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 191,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	121,21 €
USt.:	12,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

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



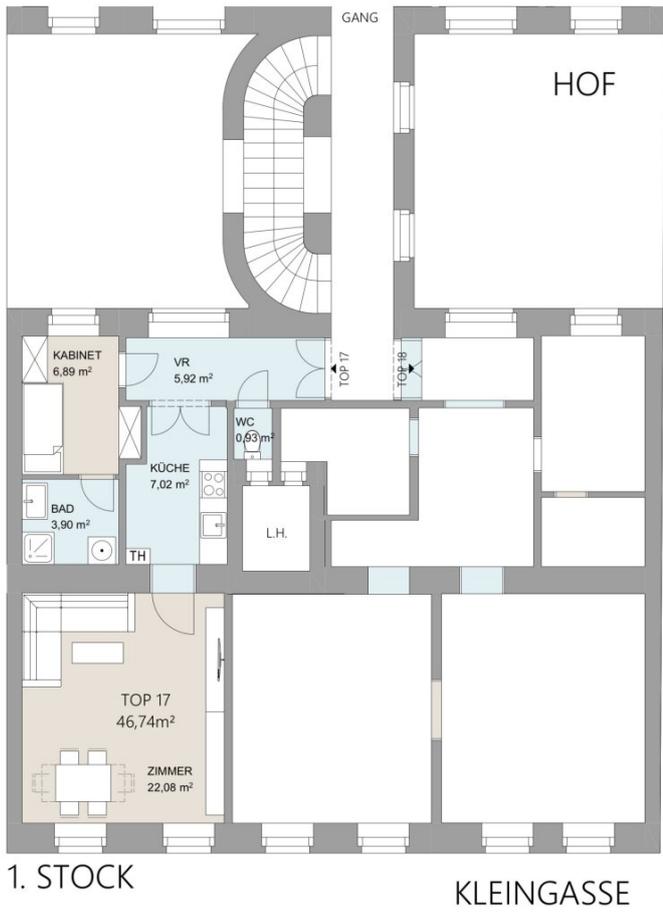






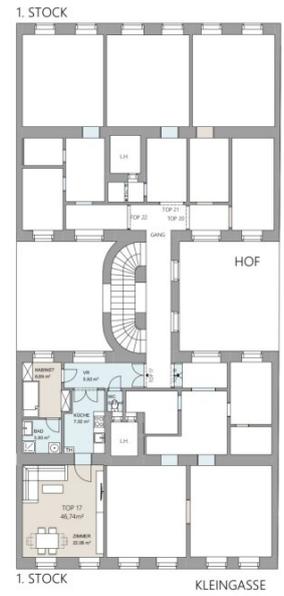






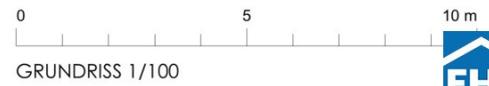
1. STOCK

TOP 17  
46,74 m<sup>2</sup>



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 2 Zimmerwohnungen zum Verkauf.

Alle Einheiten verfügen über eine möblierte Küche, sowie 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 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

Die Wohnung Top 17 wurde umfassend saniert und bietet folgende Annehmlichkeiten:

- Edler Fischgrätparkettboden
- Badezimmer mit einer bodenebener Regendusche
- Separates WC mit hochwertiger Ausstattung
- Neue, maßgefertigte Einbauküche inkl. sämtlicher Geräte (Erstbenutzung!)
- Original-Stuckverzierungen wurden fachmännisch wiederhergestellt
- Die restaurierte Flügeltüre unterstreicht den klassischen Altbaucharakter

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