Otto & Klaus | Ein Projekt, das Geschichte atmet und Zukunft lebt



Objektnummer: 7398/123114

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,76 m²
Nutzfläche:	59,81 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	412.965,00 €
Kaufpreis / m²:	6.904,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Wagner

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien











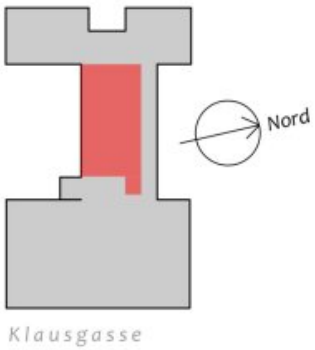



HÖSCH
IMMOBILIEN

Klausgasse 23, 1160 Wien



2. OBERGESCHOSS



LAGE IM HAUS

Top 14

VORRAUM	3,65	m²
WC	1,32	m²
WOHNZIMMER	19,95	m²
KÜCHE	5,65	m²
FLUR	4,77	m²
BAD	3,02	m²
ZIMMER 1	9,79	m²
ZIMMER 2	8,61	m²
WNFL	**56,76**	m²
BALKON	6,10	m²

FLÄCHEN

LEGENDE

ABSTR	Abstellraum
DU	Dusche
ELR	Einlagerungsraum (im KG)
EV	Elektroverteiler
FBHV	Fußboden-Heizungsverteiler
TRH	Treppenhaus
WA	Wanne
WM	Waschmaschinenanschluß
WNFL	Wohnnutzfläche

Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen, neuer technischer Grundlagen vorbehalten. Planänderungen infolge konstruktiver und / oder technischer Maßnahmen vorbehalten. Änderungen der Flächen und Freiflächen bis zu +/- 5% sind zulässig. Höhen und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Möbel verwendbar. Naturmaße erforderlich. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind illustrativ und nicht Verkaufsgegenstand. Dargestellte Sanitärgegenstände sind Verkaufsgegenstand. Deren Lage und die Ausführung kann jedoch geringfügig variieren. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Eine detaillierte Übersicht über alle verfügbaren Wohneinheiten finden Sie auf unserer Projekthomepage:

https://www.hösch-immobilien.at/klausgasse-23-1160-wien/

Im Herzen des lebendigen 16. Bezirks entsteht mit „**Otto & Klaus“** ein Wohnprojekt, das Wiener Altbauflair mit modernem Wohnkomfort vereint.

„Otto & Klaus“ würdigt das Erbe der Vergangenheit und investiert in die Bedürfnisse der Zukunft.

Was einst mit handwerklichem Stolz errichtet wurde, erfährt heute eine behutsame und zukunftsorientierte Erneuerung.

Ein historisches Zinshaus der Jahrhundertwende wird mit **moderner Technik**, **energieeffizienten** Systemen und **ästhetischem Feingefühl** in ein nachhaltiges Zuhause verwandelt – ein Projekt, das Geschichte atmet und Zukunft lebt. Das gesamte Gebäude wird umfassend saniert, architektonisch aufgewertet und technisch auf den neuesten Stand gebracht.

Insgesamt **19 Eigentumswohnungen** zwischen **29 m² und 124 m²** bieten Raum für verschiedenste Wohnbedürfnisse – von der kompakten Citywohnung bis zum großzügigen Familiendomizil.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **zentrale Luftwärmepumpe** – das sorgt für ein angenehmes Raumklima und ermöglicht eine besonders **energieeffiziente Wärmeerzeugung** mit niedrigen Betriebskosten.

Fußbodenheizung, **Freiflächen** wie Balkone oder Terrassen, sowie ein **moderner Personenaufzug** runden den Wohnkomfort ab.

Die Wohnungen verbinden stilvolle Zurückhaltung mit hochwertiger Ausstattung.

Fein abgestimmte Materialien, geschmackvolles Interieur und ein klares Designkonzept schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt.

Vom eleganten **Eichenparkett in Fischgrätoptik** bis hin zu formschönen **Sanitärelementen** und sorgfältig gewählten **Fliesenmustern** im Bad – jedes Detail wurde mit Blick auf Qualität und Langlebigkeit ausgewählt.

Die **klassischen Raumhöhen** verleihen den Wohnräumen Großzügigkeit und bewahren zugleich den charaktervollen Charme eines traditionellen Wiener Altbaus.

Zwischen Stadtleben & Erholung – die perfekte Balance.

OTTAKRING – ECHT, VIELFÄLTIG & VOLLER CHARAKTER

Ottakring, ein Bezirk im Aufschwung, steht für Authentizität, kulturelle Vielfalt und urbanes Leben – und genau hier wird ein geschichtsträchtiges Haus mit viel Hingabe neu zum Leben erweckt.

Selten verbindet ein Standort urbane Dynamik so harmonisch mit entspannter Lebensqualität wie die **Klausgasse 23**.

In unmittelbarer Nähe laden der **Wilhelminenberg** und der **Kongresspark** zu Spaziergängen, Ausblicken und grüner Erholung mitten in der Stadt ein.

Gleichzeitig profitiert man von einer hervorragenden Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Cafés, Apotheken, Schulen und Kindergärten – alles ist bequem fußläufig erreichbar.

Auch für Genießer und Entdecker hat die Umgebung viel zu bieten: Die nahe gelegene **Ottakringer Brauerei** mit ihren Events und der lebendige **Brunnenmarkt** mit internationalen Köstlichkeiten sorgen für kulinarische Abwechslung und urbanes Flair.

Sportliche und **kulturelle Angebote**, gemütliche Parks und vielfältige **öffentliche Verkehrsanbindungen** (U3, Straßenbahnlinien 2, 10, 44, 46) runden die Lage ab.

Wer hier wohnt, erlebt Wien von seiner authentischsten Seite – lebendig, vielseitig und gut angebunden.

DIE GEGENSTÄNDLICHE W O H N U N G :

- 2. Obergeschoss
- 3 Zimmer
- Wohnnutzfläche: ca. 56,76 m²
- Balkon: ca. 6,10 m²
- Ausrichtung: SW

Kaufpreis: € 412.965,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr Thomas Wagner gerne unter **+43 676 94 86 865** zur Verfügung.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Bei den Bildern handelt es sich um Visualisierungen, daher können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap