

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



**Objektnummer: 7398/1231161**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1160 Wien                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 76,64 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 79,89 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 530.955,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.646,08 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

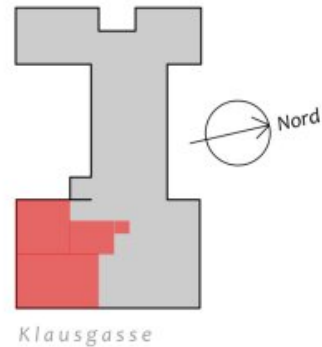








# Klausgasse 23, 1160 Wien



## LAGE IM HAUS

### Top 16

|             |              |           |
|-------------|--------------|-----------|
| VORRAUM     | 3,48         | m²        |
| WC          | 1,22         | m²        |
| ABSTELLRAUM | 4,30         | m²        |
| WOHNZIMMER  | 19,06        | m²        |
| KÜCHE       | 10,26        | m²        |
| FLUR        | 1,86         | m²        |
| ABSTELLRAUM | 2,51         | m²        |
| FLUR        | 1,91         | m²        |
| BAD         | 4,37         | m²        |
| ZIMMER 2    | 12,88        | m²        |
| ZIMMER 3    | 14,79        | m²        |
| <b>WNFL</b> | <b>76,64</b> | <b>m²</b> |

|        |      |    |
|--------|------|----|
| BALKON | 6,50 | m² |
|--------|------|----|

## FLÄCHEN

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



## 3. OBERGESCHOSS

## LEGENDE



**HÖSCH**  
IMMOBILIEN

Alle Angaben 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 Verkaufsgegenstand. Naturmaße erforderlich. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind illustrativ und nicht Verkaufsgegenstand. Dargestellte Sanitätsgegenstände sind Ausstattungsbeschreibung. Deren Lage und die Ausführung kann jedoch geringfügig variieren. Boden und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattungen laut gültiger Bau- und

## 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 Altbaufair 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 charaktvollen 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 :**

- 3. Obergeschoss
- 3 Zimmer
- Wohnnutzfläche: ca. 76,64 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 6,50 m<sup>2</sup>
- Ausrichtung: NW

**Kaufpreis: € 530.955,--**

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

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** 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