Klausgasse 46: Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen Ottakrings



Objektnummer: 21430

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klausgasse 46
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,26 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 201,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,83
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	138,30 €
USt.:	13,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien





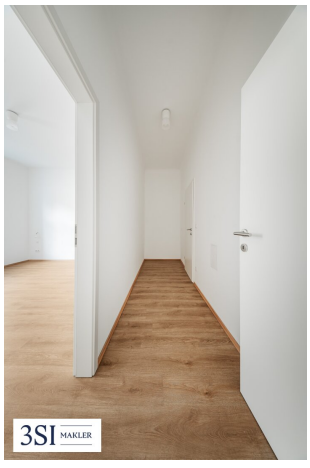















3SI
MAKLER

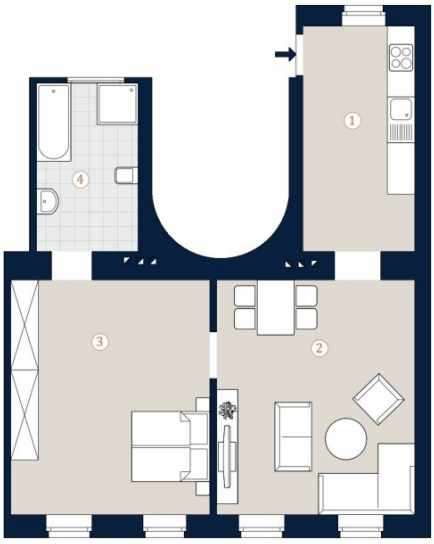
3SI IMMO GROUP

Klausgasse 46
1160 Wien

Top 16+17 • 2 OG

Wohnfläche 67,26 m²

1 Vorraum/Küche
2 Zimmer
3 Zimmer
4 Bad/WC



N

A4 M 1:100

0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Charmanter Altbau in der Klausgasse 46 – Wohnen mit Geschichte im Herzen von Ottakring

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 16. Wiener Gemeindebezirk!

Die liebevoll renovierte Jahrhundertwende-Liegenschaft in der **Klausgasse 46** vereint klassischen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort. In einer ruhigen Seitengasse gelegen, genießen Sie hier ein angenehmes Wohngefühl in urbaner Umgebung – ideal für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

Zum Verkauf stehen insgesamt **zwölf** stilvolle **1- bis 3-Zimmer-Wohnungen** mit Größen zwischen **ca. 33 m² und ca. 100 m²** sowie **ein** großzügiges **Lager** im Kellergeschoß.

Die meisten Einheiten präsentieren sich als **Erstbezug nach hochwertiger Sanierung** und überzeugen durch clever durchdachte Grundrisse, sowie klassische Altbaudetails wie hohe Räume und große Fenster, die für viel Lichteinfall sorgen. Auch die gebrauchten Einheiten im Haus präsentieren sich als attraktive Optionen für Baumeister, Sanierer oder leidenschaftliche Hobby-Handwerker. Mit etwas handwerklichem Geschick und einem Gespür für Gestaltung lassen sich hier wahre Schmuckstücke schaffen.

Die **ruhige Mikrolage** bietet eine perfekte Balance zwischen städtischer Infrastruktur und Erholungswert. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten und Schulen.

Die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung** durch die nahegelegene U-Bahnlinie (U3 Ottakring), diverse Bus-, Straßenbahn- und Schnellbahnverbindungen ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Bezirke. Für Freizeit und Bewegung in der Natur ladet der **Wilhelminenberg** zum Spazieren, Sporteln und Entspannen ein.

Ob als **Eigenheim oder Anlageobjekt** – diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten in einer der aufstrebentsten Wohngegenden Wiens.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und überzeugen Sie sich selbst von der charmanten Atmosphäre und der hohen Wohnqualität in der Klausgasse 46!

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Top 16-17 im 2. Obergeschoss

Diese großzügige 2 Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss befindet sich in einem überdurchschnittlich guten Ist-Zustand, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 67m² und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei RA Mag. Michael Delitz, Kärntner Ring 10, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <175m
Apotheke <175m
Klinik <375m
Krankenhaus <1.300m

Kinder & Schulen
Schule <225m
Kindergarten <275m
Universität <775m
Höhere Schule <475m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <1.125m

Sonstige
Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <75m

Polizei <525m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <875m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <875m
Autobahnanschluss <4.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap