

**ERSTBEZUG nach Generalsanierung | separierte Küche | tolle Ausstattung | ruhige Innenhoflage**



**Objektnummer: 466**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klausgasse 46
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 226,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	69,83 €
USt.:	6,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Martin Balek**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien

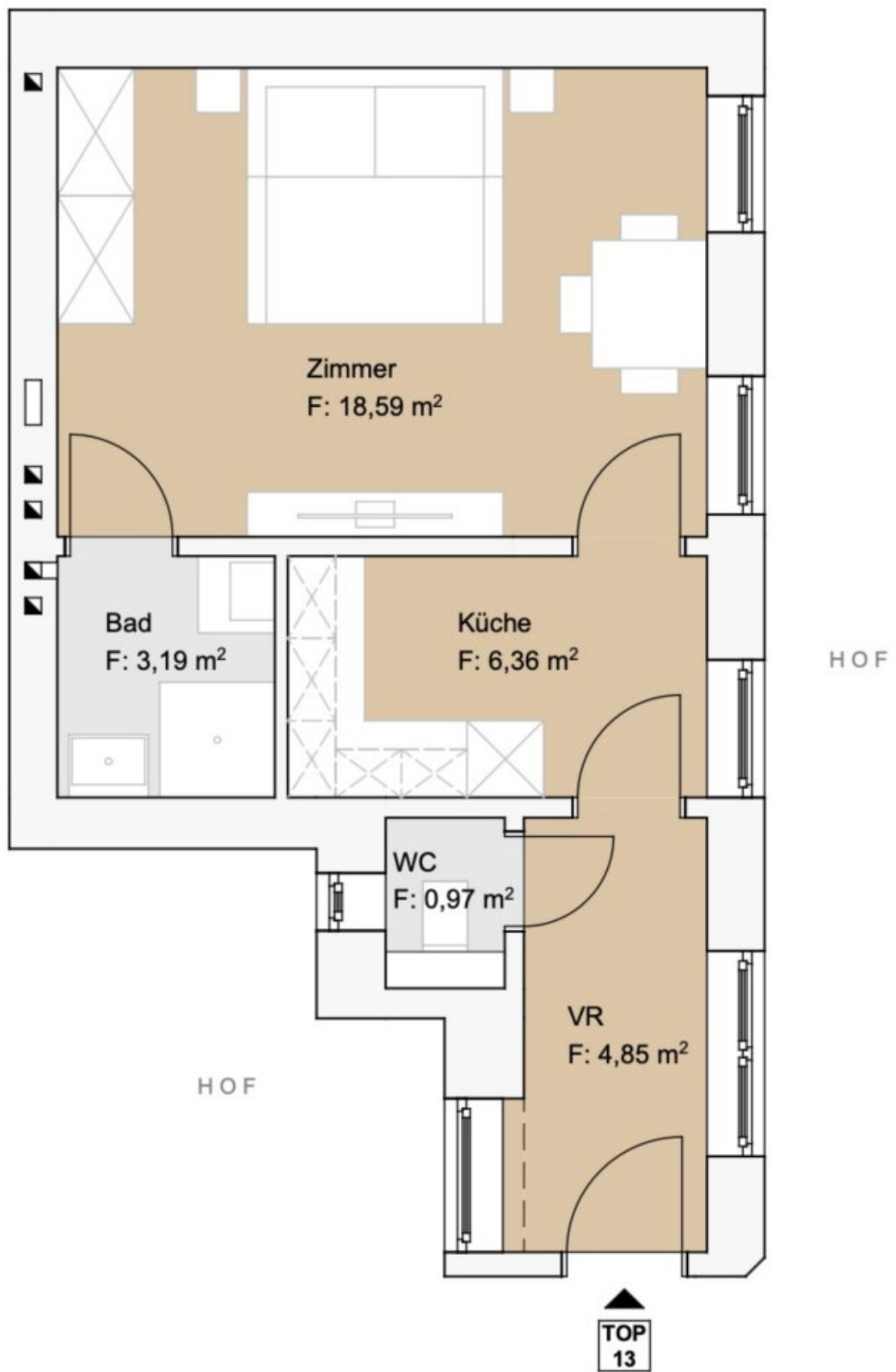
T +43 676 6213393

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:**

**Erstbezug einer generalsanierten 1-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung, separierter Küche in ruhiger Innenhoflage**

## ÜBER DIE WOHNUNG

### FACTBOX

- großer Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken und Fenster
- separierte Küche
- Zimmer mit Ausrichtung in den Innenhof

Zum Verkauf gelangt eine **1-Zimmer-Wohnung (plus separate Küche)** im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses, ohne Lift, mit ca. **34 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Die Wohnung wurde **umfangreich generalsaniert**, besticht durch hochwertige Materialien und durchdachte Raumaufteilung und ist in angenehmer Ruhelage **hofseitig** ausgerichtet.

Der **großzügige, helle Vorraum** bietet ausreichend Platz für Garderobe und zum Ankommen. Direkt neben dem Eingang befindet sich ein **separates WC** mit Handwaschbecken. Vom Vorraum aus betritt man die gut geschnittene, separate **Küche**. Das angrenzende, **südseitige Wohn-/Schlafzimmer** mit knapp 19 m<sup>2</sup> lässt keine Wünsche offen: Platz für einen Essbereich und für eine gemütliche, ausziehbare Couchlandschaft ist ausreichend vorhanden. Vom Wohnzimmer aus begehbar, ist das moderne **Badezimmer**, das mit bodengleicher Regenwalddusche, Waschtisch mit Unterschrank, einem **elektrischen Handtuchheizkörper** und einem **Waschmaschinenanschluss** sehr hochwertig ausgestattet ist.

Die Wohnung überzeugt zusätzlich mit wunderschönem **Fischgrätparkett**, **Fußbodenheizung**, über 3 Meter hohen **Räumen** und **Kunststoff-Doppelisoliertglas-Fenstern**.

*-> In diesem Objekt stehen weitere interessante Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!*

## **ÜBER DAS HAUS, DIE LAGE & DIE INFRASTRUKTUR**

Das Haus befindet sich in einer **ruhigen Seitenstraße** angrenzend an die Thaliastraße im 16. Wiener Gemeindebezirk, Ottakring, und besticht durch eine gepflegte Fassade und eine klassische Altbauarchitektur. Die Fenster sind in sehr gutem Zustand.

Die **Verkehrsanbindung ist ebenso gut**: Die Straßenbahnlinien **9 und 46** halten in unmittelbarer Nähe, was eine hervorragende Erreichbarkeit vieler Stadtteile ermöglicht.

In der näheren Umgebung befinden sich **zahlreiche Nahversorger** (Supermarkt, Bäckerei, ...) für den täglichen Einkauf. Eine Apotheke und eine Postfiliale sind gleich ums Eck, und der **Ottakringer Markt** ist nur ca. 10 Gehminuten entfernt und bietet eine Vielzahl an frischen Produkten und regionalen Spezialitäten.

Für Erholung im Grünen ist ebenfalls gesorgt: Der **Richard-Wagner-Park** mit Spielplatz und Hundezone ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Ärzte und Banken, sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

## **KLINGT INTERESSANT?**

**DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...**

**Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform, wir beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!**

**Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter [martin.balek@impuls-immobilien.at](mailto:martin.balek@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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