

**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 ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 226,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	69,83 €
USt.:	6,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

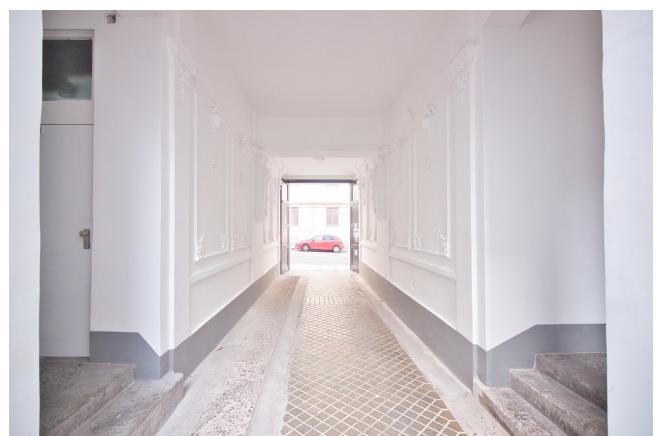
Ihr Ansprechpartner

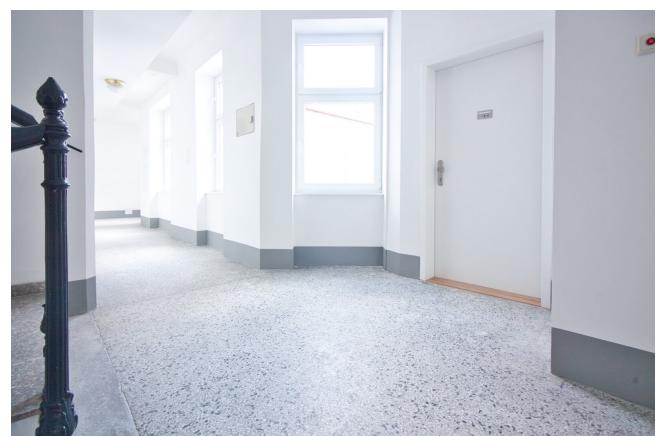


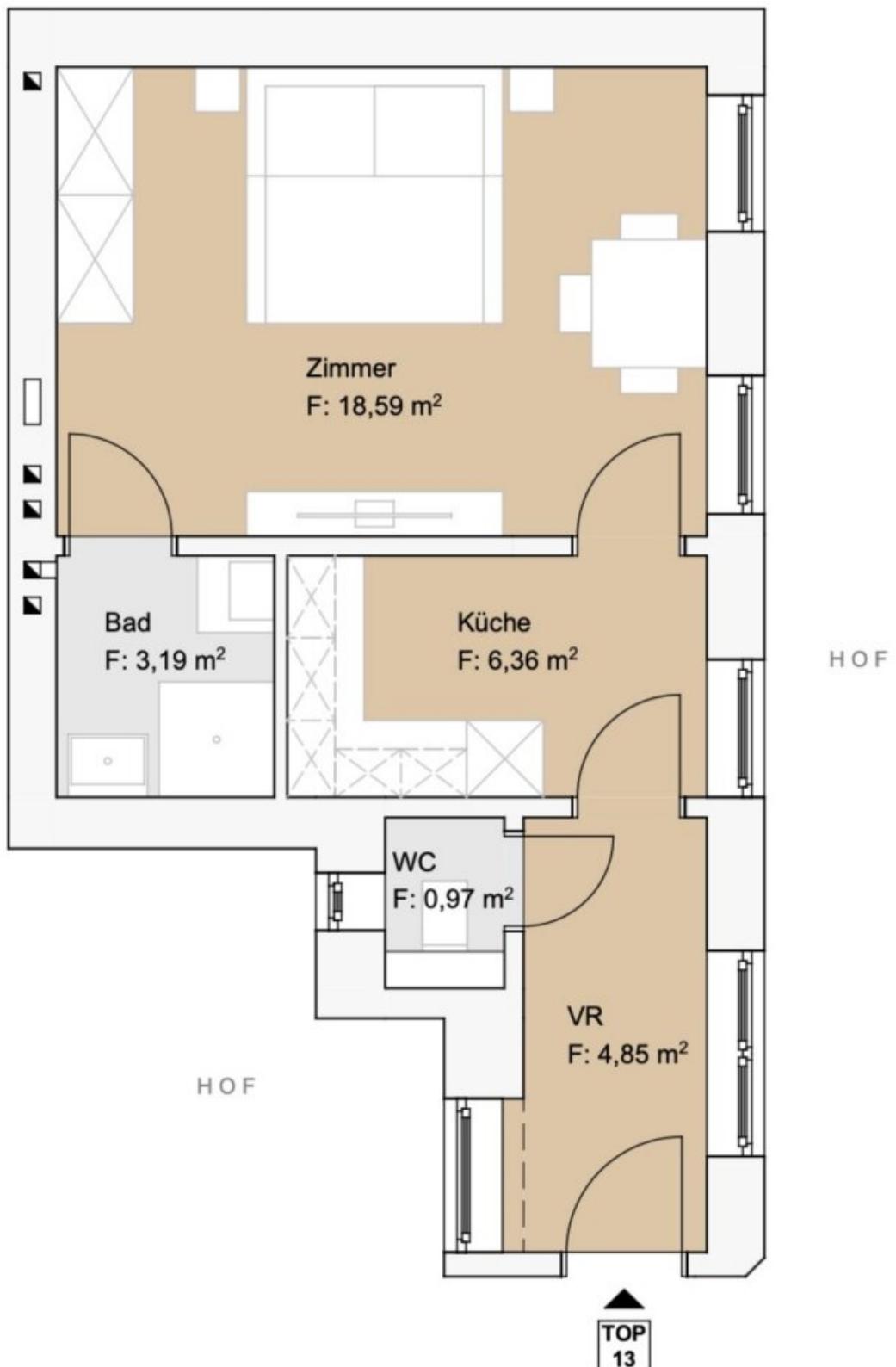
Mag. (FH) Markus Verner

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









Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Erstbezug einer generalsanierten 1-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung, separater 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 m² 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 m² 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-Doppelisolierglas-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 office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 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