ERSTBEZUG nach Generalsanierung | Fußbodenheizung | tolle Ausstattung | guter Grundriss



Objektnummer: 464

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:	33,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 226,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	67,44 €
USt.:	6,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Balek

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





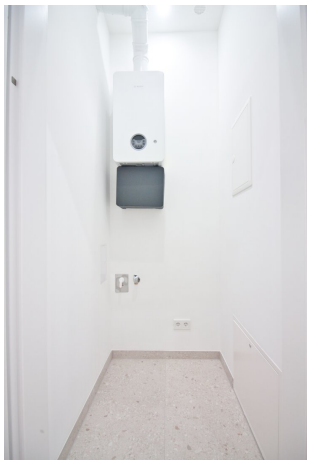










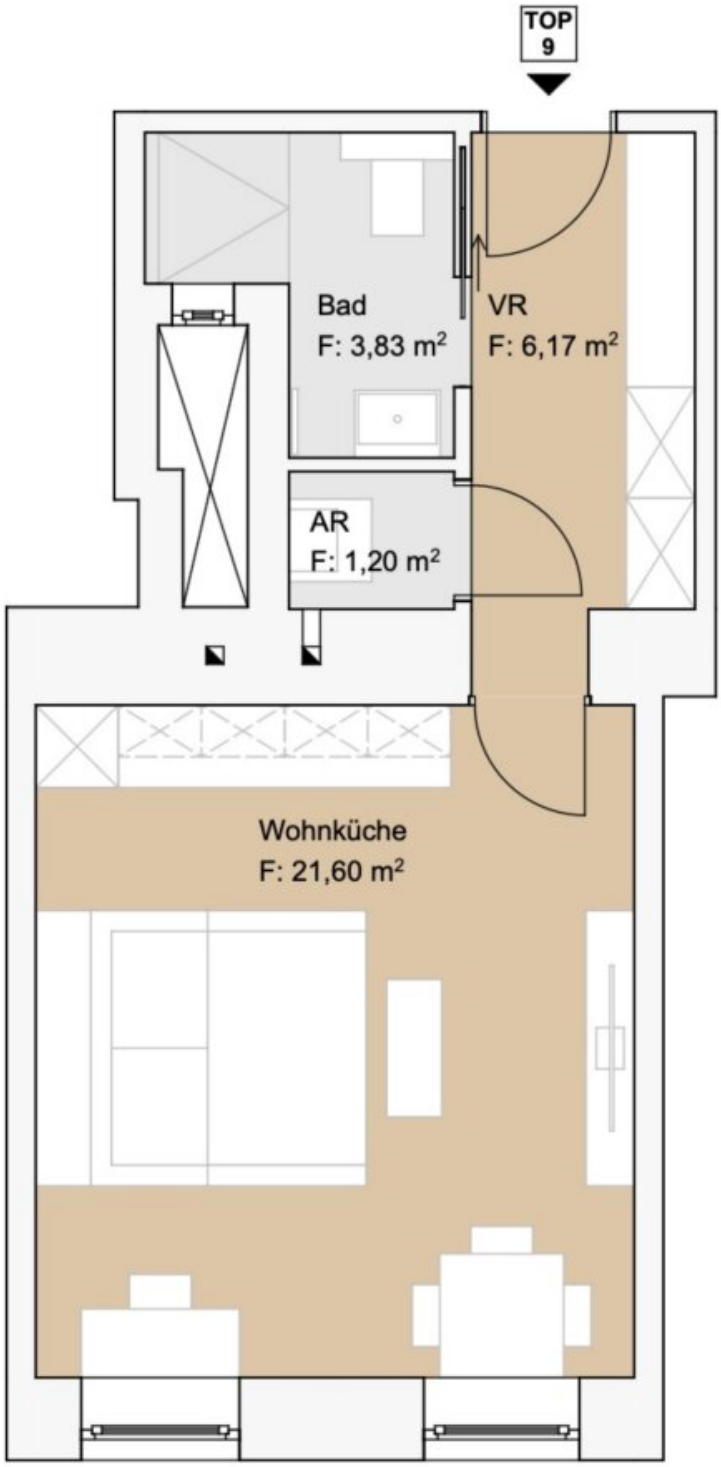



AUTO NURI
Fachbetrieb für Autokarosserie









KLAUSGASSE

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Erstbezug einer generalsanierten 1-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung, toller Ausstattung und gutem Grundriss

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- großer Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Fenster
- separates WC
- Abstellraum
- große Wohnküche

Zum Verkauf gelangt eine **1-Zimmer-Wohnung** im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses, ohne Lift, mit ca. **33 m² Wohnfläche**. Die Wohnung wurde **umfangreich generalsaniert** und besticht durch hochwertige Materialien und durchdachte Raumaufteilung. Sie ist **zentral begehbar**.

Der **großzügige Vorraum** bietet ausreichend Platz zum Ankommen und für Garderobe und verfügt über einen praktischen **Abstellraum** mit einem Waschmaschinenanschluss und der Gastherme.

Direkt neben dem Eingang befindet sich das **Badezimmer** mit bodengleicher Regenwalddusche, Waschtisch mit Unterschrank, einem **elektrischen Handtuchheizkörper** und einem **WC.**

Die **westseitige Wohnküche** mit knapp 22 m² lässt keine Wünsche offen: Platz für einen

Essbereich, für eine gemütliche Couchlandschaft und eine offene Küche ist ausreichend vorhanden. 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 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