

**ERSTBEZUG nach Generalsanierung | Fußbodenheizung |  
tolle Ausstattung | guter Grundriss**



**Objektnummer: 462**

**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:	44,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 226,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	90,64 €
USt.:	9,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

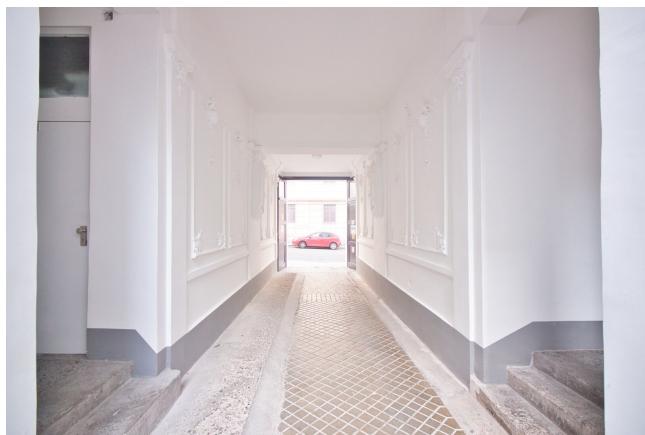


**Mag. (FH) Markus Verner**

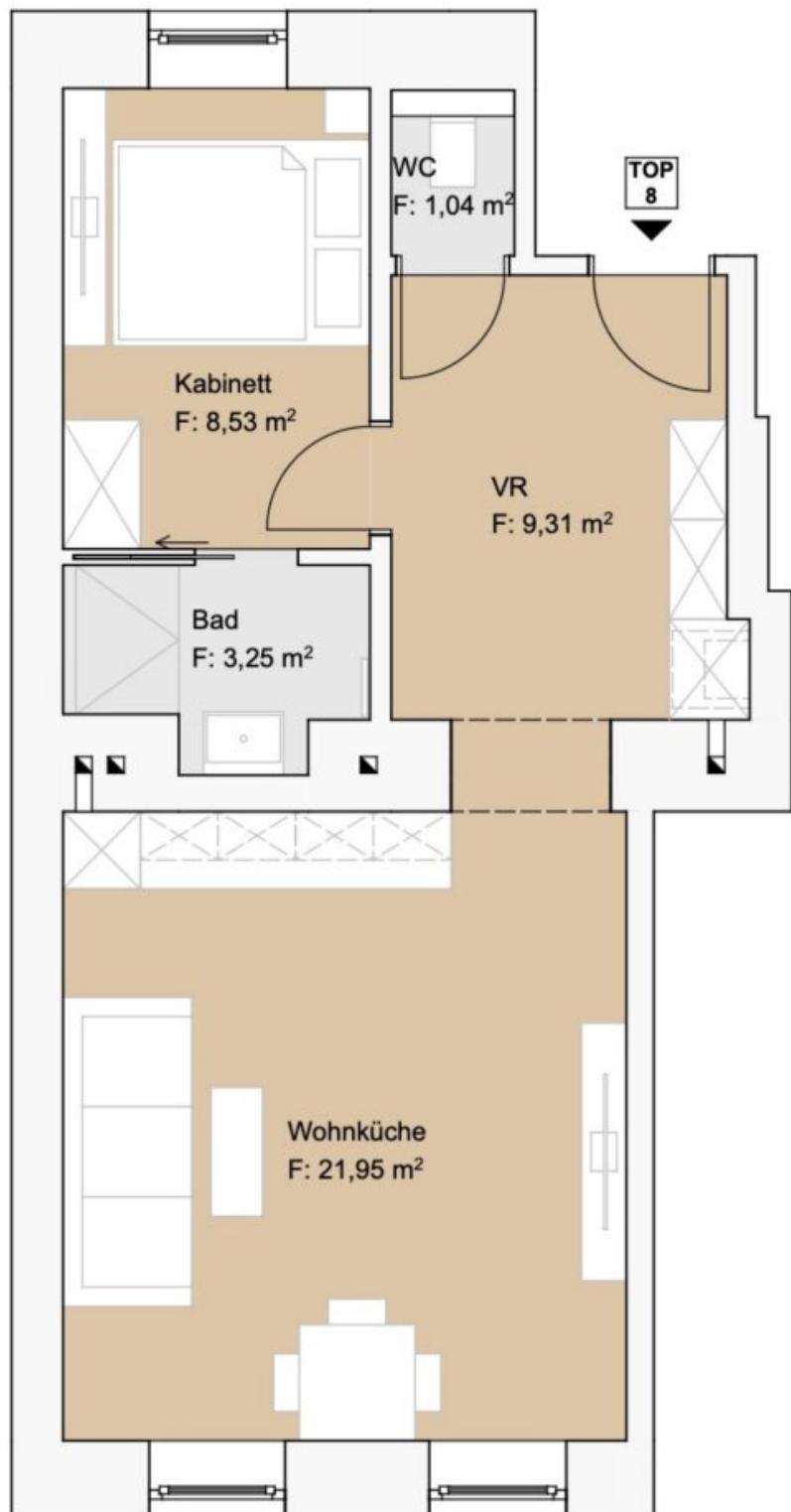
IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien











KLAUSGASSE

# Objektbeschreibung

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

**Erstbezug einer generalsanierten 2-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung, toller Ausstattung und gutem Grundriss**

## ÜBER DIE WOHNUNG

### FACTBOX

- großer Vorraum
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschtisch
- separates WC
- große Wohnküche

Zum Verkauf gelangt eine **2-Zimmer-Wohnung** im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses, ohne Lift, mit ca. **44 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Die Wohnung wurde **umfangreich generalsaniert** und besticht durch hochwertige Materialien und durchdachte Raumaufteilung. Sie ist **zentral begehbar**.

Der **großzügige Vorraum** bietet ausreichend Platz für Garderobe, die Gastherme und für eine Waschmaschine. Direkt neben dem Eingang befindet sich ein **separates WC** mit Handwaschbecken. Das **ostseitige Schlafzimmer** verfügt über ein **Badezimmer-en-suite** mit bodengleicher Regenwalddusche, Waschtisch mit Unterschrank und einem **elektrischen Handtuchheizkörper**, das über eine elegante Schiebetüre zugänglich ist.

Die **westseitige Wohnküche** mit knapp 22 m<sup>2</sup> 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-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 [office@impuls-immobilien.at](mailto: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