TOP WG-Wohnung | 3 zentral begehbare Zimmer | separierte Küche | großzügiges Bad



Objektnummer: 468

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:	100,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 226,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	205,52 €
USt.:	20,55 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Balek

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

















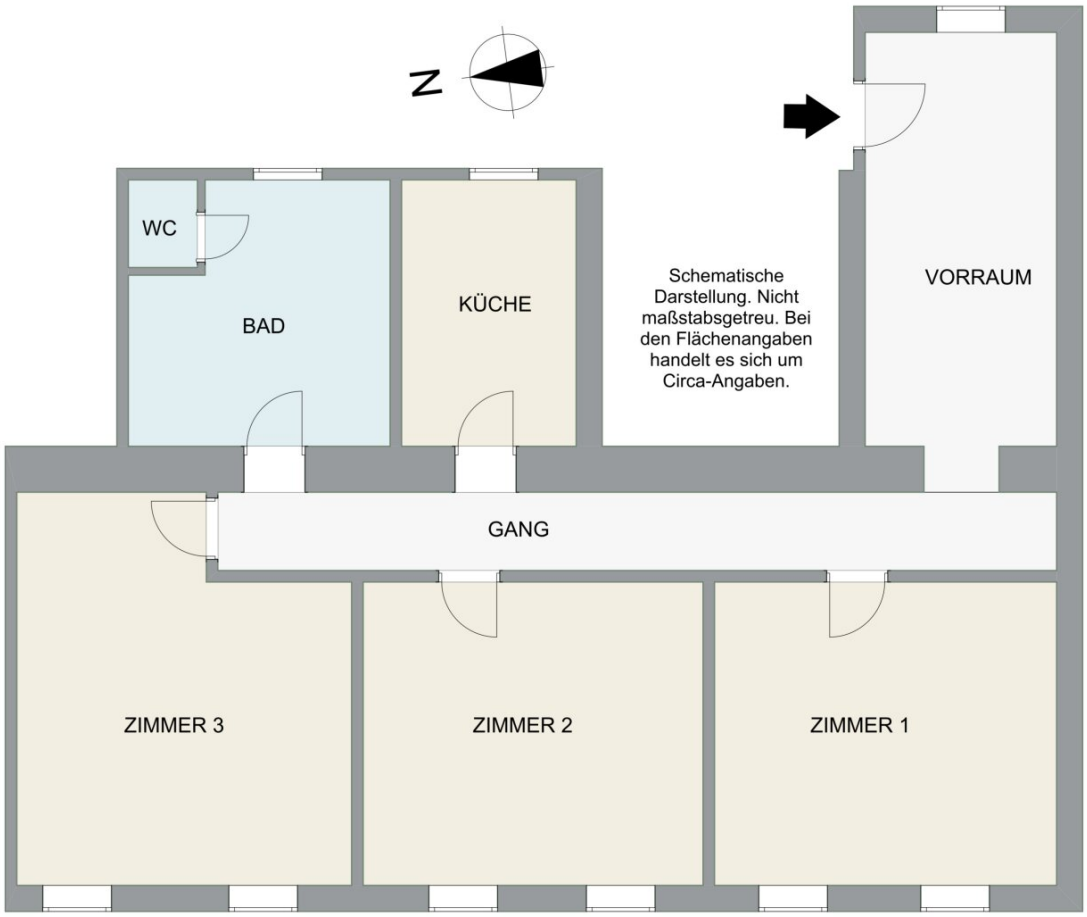





AUTO NURI
Fachbetrieb für Autokarosserie
AUTO NURI






N
WC
BAD
KÜCHE
Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.
VORRAUM
GANG
ZIMMER 3
ZIMMER 2
ZIMMER 1

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit separierter Küche und großzügigem Bad

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- zentral begehbar
- 3 Zimmer
- vollausgestattete, separierte Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, 2 Waschtischen und Waschmaschinenanschluss
- im Badezimmer separiertes WC
- großer Vorraum

Zum Verkauf gelangt eine **3-Zimmer-Wohnung (plus separate Küche)** im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses, ohne Lift, mit ca. **100 m² Wohnfläche**.

Der **Vorraum** bietet ausreichend Platz für Garderobe und kann mit seinen über 13 m² auch als Arbeitsraum oder Gemeinschaftsraum bei einer WG-Vermietung genutzt werden. Von hier aus werden alle weiteren Räume über einen Gang erschlossen.

3 westseitige Zimmer sind hell und gut geschnitten. Die **Küche** ist vollausgestattet und über ein Fenster zum Stiegenhaus kommt auch natürliches Licht hinein. Ein riesiges **Badezimmer**, das mit Badewanne, Dusche, 2 Waschtischen und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist, bietet ebenfalls ein Fenster in das Stiegenhaus. Das WC ist im Bad integriert

und räumlich abgetrennt.

Die Wohnung überzeugt zusätzlich mit **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