

**Hofseitige 2-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger  
Seitengasse des 16. Bezirks - Gestalten Sie Ihr  
persönliches Wohnglück nach Ihren individuellen  
Bedürfnissen**



**Objektnummer: 22034**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klausgasse 46
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 201,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,83
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	103,34 €
USt.:	10,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









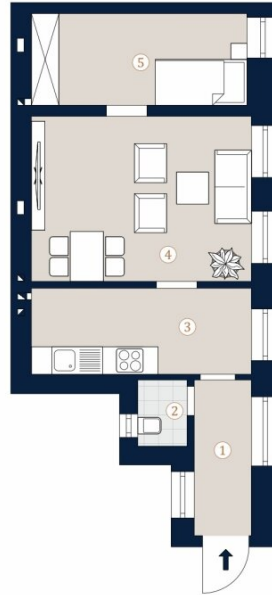
Klausgasse 46  
1160 Wien

Top 7 • 1.OG

Wohnfläche 51.11 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Küche
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer

Bei Immobilien zu Hause.



A4 M 1:100 0

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbau Maße.

## Objektbeschreibung

### Charmanter Altbau in der Klausgasse 46 – Wohnen mit Geschichte im Herzen von Ottakring

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 16. Wiener Gemeindebezirk!

Die liebevoll renovierte Jahrhundertwende-Liegenschaft in der **Klausgasse 46** vereint klassischen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort. In einer ruhigen Seitengasse gelegen, genießen Sie hier ein angenehmes Wohngefühl in urbaner Umgebung – ideal für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

Zum Verkauf stehen insgesamt **zwölf** stilvolle **1- bis 3-Zimmer-Wohnungen** mit Größen zwischen **ca. 33 m<sup>2</sup> und ca. 100 m<sup>2</sup>** sowie **ein** großzügiges **Lager** im Kellergeschoß.

Die meisten Einheiten präsentieren sich als **Erstbezug nach hochwertiger Sanierung** und überzeugen durch clever durchdachte Grundrisse, sowie klassische Altbau-Details wie hohe Räume und große Fenster, die für viel Lichteinfall sorgen. Auch die gebrauchten Einheiten im Haus präsentieren sich als attraktive Optionen für Baumeister, Sanierer oder leidenschaftliche Hobby-Handwerker. Mit etwas handwerklichem Geschick und einem Gespür für Gestaltung lassen sich hier wahre Schmuckstücke schaffen.

Die **ruhige Mikrolage** bietet eine perfekte Balance zwischen städtischer Infrastruktur und Erholungswert. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten und Schulen.

Die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung** durch die nahegelegene U-Bahnlinie (U3 Ottakring), diverse Bus-, Straßenbahn- und Schnellbahnverbindungen ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Bezirke. Für Freizeit und Bewegung in der Natur ladet der **Wilhelminenberg** zum Spazieren, Sporteln und Entspannen ein.

Ob als **Eigenheim oder Anlageobjekt** – diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten in einer der aufstrebendsten Wohngegenden Wiens.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und überzeugen Sie sich selbst von der charmanten Atmosphäre und der hohen Wohnqualität in der Klausgasse 46!

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **Top 7 im 1. Obergeschoss**

Diese smart geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines sanierten Altbaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 51m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

Die dargestellten Fotos handeln von bereits sanierten Wohnungen im Haus. Gerne können wir Sie bei möglichen Gestaltungen und Raumoptimierungen beratend unterstützen.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei RA Mag. Michael Delitz, Kärntner Ring 10, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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