sanierte Eigentumswohnung / Gewerbeobjekt mit Doppelwidmung & 4,20 m Raumhöhe in 1160 Wien



Objektnummer: 2288

Eine Immobilie von 3fach Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	170,75 €
USt.:	17,08 €

Ihr Ansprechpartner



Danka Müllner

3fach Immobilien OG
Steinbruchstraße 32
1160 Wien

T +43 1 982 15 95
H +43 699 116 103 46
F 01 419 03 15

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



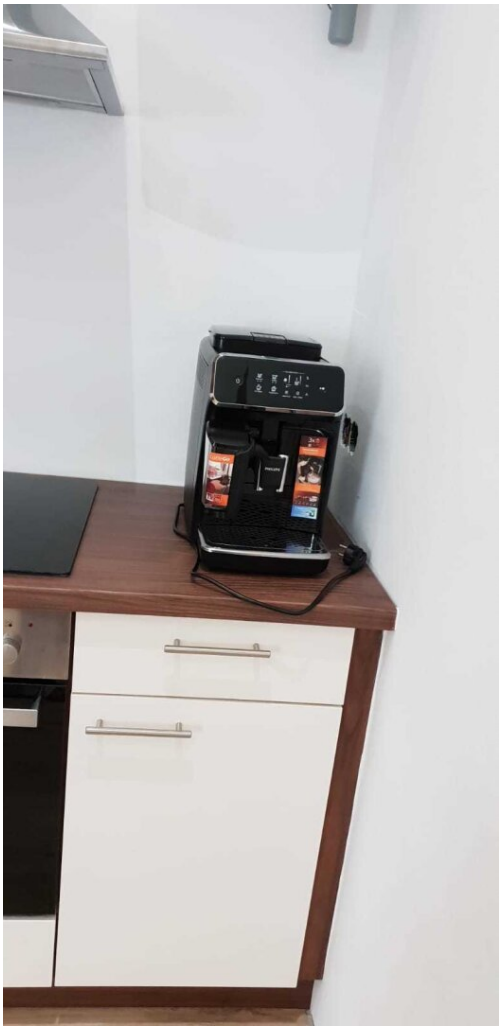












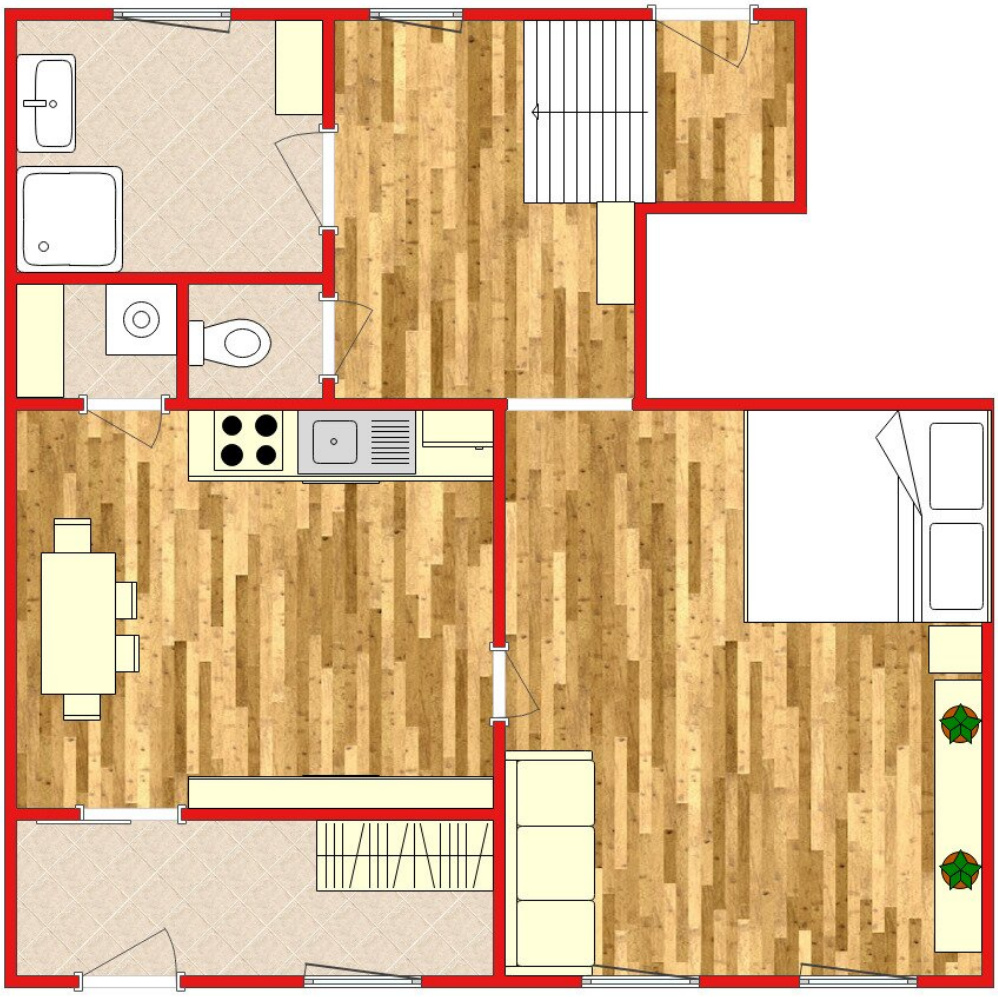












Objektbeschreibung

Wohn- / Nutzfläche: ca. 65 m² (erweiterbar durch Galeriepotenzial auf ca. 70–75 m²)

Raumhöhe: ca. 4,20 m

Lage: Erdgeschoss mit 2 getrennten Zugängen (Straßenseite & Stiegenhaus)

Zustand: Komplett saniert

Bodenbelag: Hochwertiger Vinylboden & Fliesen

OBJEKTBESCHREIBUNG

?Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche, komplett sanierte Immobilie mit **Doppelwidmung (Wohnen & Gewerbe)** im begehrten 1160 Wien. Dank der flexiblen Nutzungseigenschaften eignet sich das Objekt perfekt als stilvolles City-Loft, Kombination aus Wohnen & Arbeiten, Praxis, Kanzlei, Kosmetikstudio oder repräsentatives Atelier/Büro.

?Die Immobilie beeindruckt mit einer **imposanten Raumhöhe von ca. 4,20 m**, die hervorragende Möglichkeiten bietet, eine zusätzliche Schlaf- oder Arbeitsgalerie einzuziehen (ca. 10 m² zusätzlicher Raumgewinn).

?RAUMAUFTEILUNG & HIGHLIGHTS

- ?**Eingang 1 (Straßenseite):** Vorraum mit direktem Straßenzugang (über eine kleine Stufe erreichbar) – ideal als Empfang für Kunden, Klienten oder Patienten.
- ?**Große, moderne Küche:** Komplett ausgestattet mit neuwertigen Einbaugeräten und angrenzendem, praktischem Abstellraum.
- ?**Großzügiger Hauptraum:** Hell, vielseitig nutzbar und mit Platz für individuelle Gestaltung.
- ?**Eingang 2 (Stiegenhaus):** Neuerer Vorraum im hinteren Bereich mit wenigen Stufen zum Stiegenausgang (optimaler privater Zugang).

- ?**Sanitärbereich:** Modern gefliestes, separates Badezimmer mit Dusche sowie ein extra WC.

- ?**Zusätzliches Raumwunder:** Große Nutzebene oberhalb des Sanitärbereichs (hervorragend als großzügiger Abstellraum oder zusätzlicher Schlaf-/Liegebereich nutzbar).

?TOP-AUSSTATTUNG

- ?**Bodenbelag:** Langlebiger, pflegeleichter und extrem hochwertiger **Premium-Vinylboden** in moderner Holzoptik sowie moderne Fliesen in den Sanitärräumen

- ?**Beschattung & Komfort:** Moderne Fenster mit **außenseitigen Solar-Rollläden**

- ?**Heizung:** Effiziente Wand-Gasetagenheizung (Vaillant)

- ?**Flexibilität:** 2 unabhängige Zugänge ermöglichen eine perfekte Trennung von Kunden- und Privatbereich

?LAGE & INFRASTRUKTUR

?Die Klausgasse 33 bietet eine ideale Kombination aus ruhiger Seitengassenlage und hervorragender urbaner Anbindung:

- ?**Öffentlicher Verkehr:** Straßenbahnlinien 2, 44,48 und 46 sowie die U-Bahn-Station U3 Ottakring sind rasch zu Fuß erreichbar.

- ?**Nahversorgung:** Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien), Apotheken, Gastronomie sowie die nahegelegene Thaliastraße befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

?FAZIT & INVESTITION

?Ob als lukrative Anlegerimmobilie, eigene Firmenadresse mit integrierter Wohnmöglichkeit oder Raumwunder für kreative Köpfe – diese Immobilie bietet Ihnen maximale Flexibilität ohne sofortigen Sanierungsaufwand. Sie erwerben direkt vom Eigentümer – **somit fällt keine Maklerprovision an!**

- **KP: VB - € 295 000,-**

  Provision: Keine

-

- **Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:** Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die **ab 1.12.2012** geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung vorgelegt.

  Energieausweis:

  Der Heizwärmebedarf beträgt 169,6 kWh/m²a, welcher der Klasse E entspricht.

  Der Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE beträgt 3,65 (entspricht der Klasse F).

  Gerne senden wir Ihnen die genaue Adresse per Mail zu.

  BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN. Wir danken für Ihr Verständnis - Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt und nicht für Werbezwecke verwendet oder an Dritte

weitergegeben.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Herr Ing. Mag.(FH) Friedrich Müllner unter der Telefonnummer 0664 118 1965 oder per E-Mail unter muellner@3fach.at oder Danka Müllner 0699 116 10 346 oder per E-Mail d.muellner@3fach.at zu Ihrer Verfügung.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht, die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap