

**Klausgasse 46: Lichtdurchflutete
2,5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung im Herzen des 16.
Bezirks**



Objektnummer: 21428
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klausgasse 46
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,30 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 201,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,83
Kaufpreis:	205.000,00 €
Betriebskosten:	100,03 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christina Radel

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 83
H +43 660 70 41 725
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









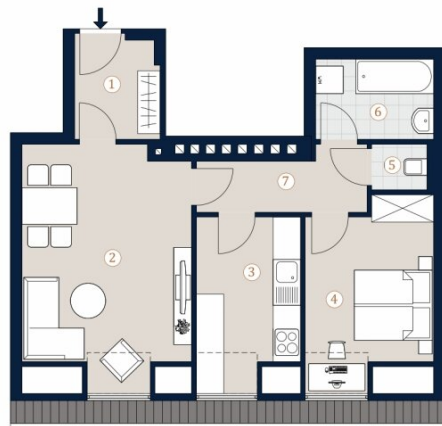
3SI MAKLER

Klausgasse 46
1160 Wien

Top 26 • 1 DG

Wohnfläche 51,30m²

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer 1
- 3 Küche
- 4 Zimmer 2
- 5 WC
- 6 Bad
- 7 Gang



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

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. Stichtische 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 m² und ca. 100 m²** 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!

Top 26 im Dachgeschoss

Diese helle 2,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 51m² und teilt sich wie folgt auf:

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

Momentan ist kein Lift im Haus vorhanden.

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