

**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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 226,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	90,64 €
USt.:	9,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Balek

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

T +43 676 6213393

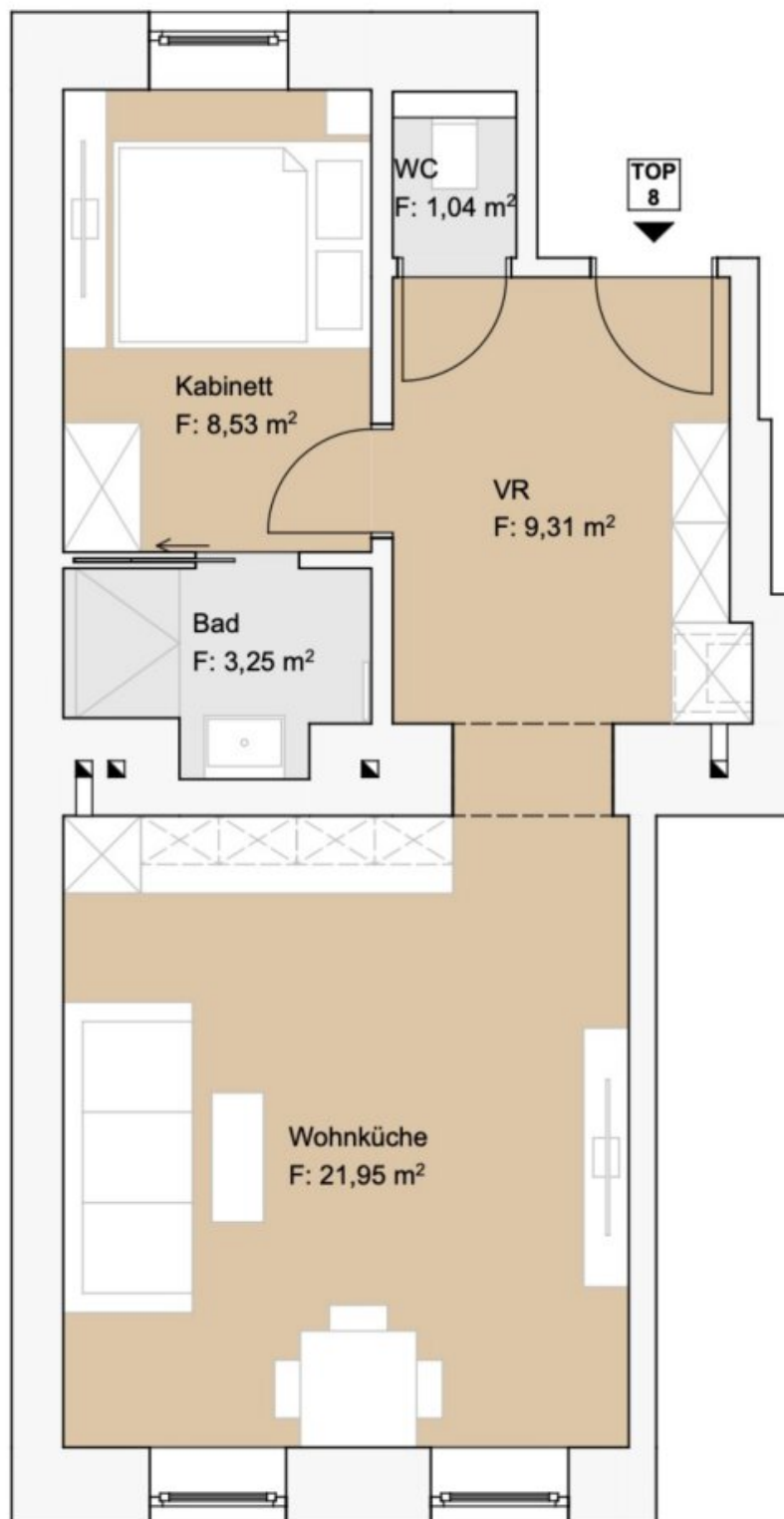
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











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 m² 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 m² 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-Doppelsolierglas-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 SICH 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