

Inserat ID: 182595

erstellt am : 07.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 329000€

Straße: Klausgasse

1160 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 67m<sup>2</sup>

## Helle 2-Zimmer-Wohnung | separierte Küche | großzügiges Bad



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:  
Helle 2-Zimmer-Wohnung mit separierter Küche und großzügigem Bad  
ÜBER DIE WOHNUNG  
FACTBOX

separates WC  
vollausgestattete Küche  
großzügiges Wohnzimmer  
gut geschnittenes Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Handtuchheizkörper  
separates WC mit Handwaschbecken

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung (plus separate Küche) im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses, ohne Lift, mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Vorraum bietet ausreichend Platz für Garderobe und direkt neben dem Eingang befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken. Vom Vorraum aus betritt man gleich die vollausgestattete Küche, in der sich auch der Waschmaschinenanschluss befindet.

Das angrenzende, westseitige Wohnzimmer ist hell und lässt keine Wünsche offen: Platz für einen Essbereich und für eine gemütliche, ausziehbare Couchlandschaft ist ausreichend vorhanden. Vom Wohnzimmer aus kommen Sie in einen Gang, der ein gut geschnittenes Schlafzimmer und ein riesiges Badezimmer erschließt, das mit Badewanne, Doppelwaschtisch und einem elektrischen Handtuchheizkörper ausgestattet ist.

Die Wohnung überzeugt zusätzlich mit 3 Meter hohen Räumen und Kunststoff-Doppelisoliertglas-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 [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 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

## Eckdaten

Wohnfläche: 67m<sup>2</sup>

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 226.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.9m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 329000€

Nebenkosten: 124.79€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at