



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 182597

erstellt am : 07.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 159000€

Straße: Klausgasse

1160 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Martin Martin

Tel:

[martin.balek@impuls-immobilien.at](mailto:martin.balek@impuls-immobilien.at)

Wohnfläche: 33m<sup>2</sup>

**ERSTBEZUG nach Generalsanierung |  
Fußbodenheizung | tolle Ausstattung | guter  
Grundriss**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Erstbezug einer generalsanierten 1-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung, toller Ausstattung und gutem Grundriss

ÜBER DIE WOHNUNG

## FACTBOX

großer Vorraum  
Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Fenster  
separates WC  
Abstellraum  
große Wohnküche

Zum Verkauf gelangt eine 1-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses, ohne Lift, mit ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung wurde umfangreich generalsaniert und besticht durch hochwertige Materialien und durchdachte Raumaufteilung. Sie ist zentral begehbar.

Der großzügige Vorraum bietet ausreichend Platz zum Ankommen und für Garderobe und verfügt über einen praktischen Abstellraum mit einem Waschmaschinenanschluss und der Gastherme.

Direkt neben dem Eingang befindet sich das Badezimmer mit bodengleicher Regenwalddusche, Waschtisch mit Unterschrank, einem elektrischen Handtuchheizkörper und einem WC.

Die westseitige Wohnküche mit knapp 22 m<sup>2</sup> 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.

-&gt; 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 [martin.balek@impuls-immobilien.at](mailto: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 &lt;175m Apotheke &lt;175m Klinik &lt;375m Krankenhaus &lt;1.300m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;225m Kindergarten &lt;275m Universität &lt;775m Höhere  
Schule &lt;475m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;75m Bäckerei  
&lt;175m Einkaufszentrum &lt;1.125m Sonstige  
Geldautomat &lt;75m Bank  
&lt;75m Post &lt;75m Polizei &lt;525m Verkehr  
Bus &lt;100m U-Bahn  
&lt;875m Straßenbahn &lt;100m Bahnhof &lt;875m Autobahnanschluss  
&lt;4.375m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 33m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: 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: 159000€

Nebenkosten: 67.44€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Martin

E-Mail: martin.balek@impuls-immobilien.at