

Inserat ID: 182596

erstellt am : 07.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 199000€

Straße: Klausgasse

1160 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

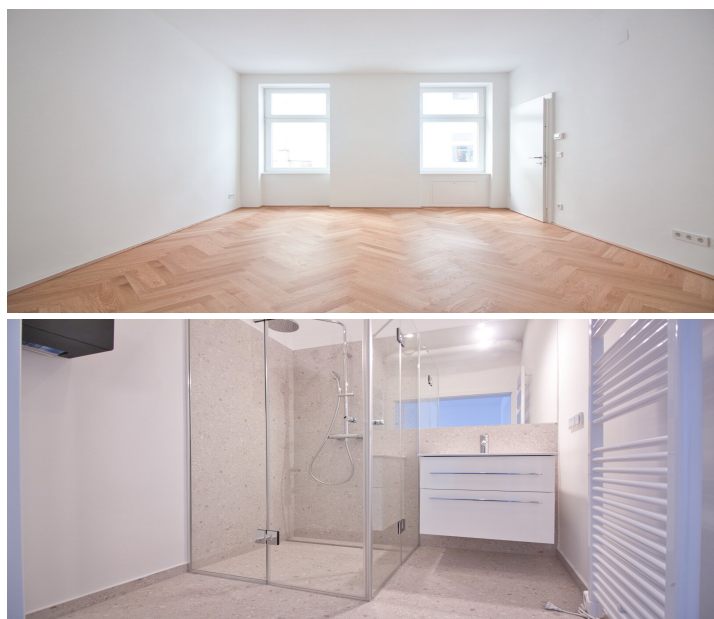
Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 34m<sup>2</sup>

**ERSTBEZUG nach Generalsanierung | separierte  
Küche | tolle Ausstattung | ruhige Innenhoflage**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Erstbezug einer generalsanierten 1-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung, separierter Küche in ruhiger Innenhoflage

ÜBER DIE WOHNUNG

## FACTBOX

großer Vorraum

Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss

separates WC mit Handwaschbecken und Fenster

separierte Küche

Zimmer mit Ausrichtung in den Innenhof

Zum Verkauf gelangt eine 1-Zimmer-Wohnung (plus separate Küche) im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses, ohne Lift, mit ca. 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung wurde umfangreich generalsaniert, besticht durch hochwertige Materialien und durchdachte Raumaufteilung und ist in angenehmer Ruhelage hofseitig ausgerichtet.

Der großzügige, helle Vorraum bietet ausreichend Platz für Garderobe und zum Ankommen. Direkt neben dem Eingang befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken. Vom Vorraum aus betritt man die gut geschnittene, separate Küche. Das angrenzende, südseitige Wohn-/Schlafzimmer mit knapp 19 m<sup>2</sup> lässt keine Wünsche offen: Platz für einen Essbereich und für eine gemütliche, ausziehbare Couchlandschaft ist ausreichend vorhanden. Vom Wohnzimmer aus begehbar, ist das moderne Badezimmer, das mit bodengleicher Regenwalddusche, Waschtisch mit Unterschrank, einem elektrischen Handtuchheizkörper und einem Waschmaschinenanschluss sehr hochwertig ausgestattet ist.

Die Wohnung überzeugt zusätzlich mit wunderschönem Fischgrätparkett, Fußbodenheizung, über 3 Meter hohen Räumen und Kunststoff-Doppelisolierglas-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 [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	&lt;175m
Apotheke	&lt;175m	Klinik
&lt;375m	Krankenhaus	&lt;1.300m
Kinder	Schulen	Schule
&lt;225m	Kindergarten	&lt;475m
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: 34m<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: 199000€

Nebenkosten: 66.29€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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