



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 182598

erstellt am : 07.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße: Klausgasse

1160 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 44m<sup>2</sup>

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



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 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 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 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-Doppelisolierglas-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: 44m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

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: 249000€

Nebenkosten: 91.64€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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