

## **Klausgasse 46: Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen Ottakrings**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21430**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klausgasse 46
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>F</b> 201,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,83
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80







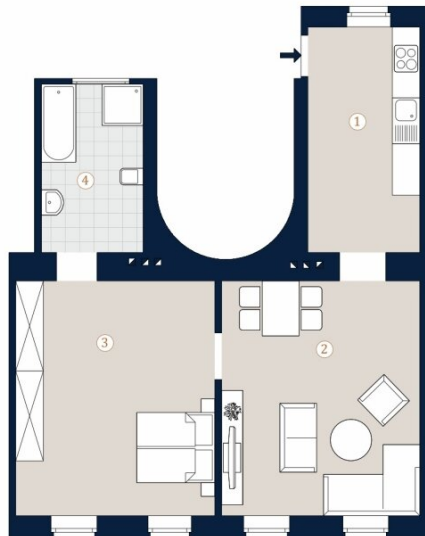


Klausgasse 46  
1160 Wien

Top 16+17 • 2 OG

Wohnfläche 67,26 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum/Küche
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Bad/WC



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plananstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße.

## Objektbeschreibung

### Charmanter Altbau in der Klausgasse 46 – Wohnen mit Geschichte im Herzen von Ottakring

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 16. Wiener Gemeindebezirk!

Die liebevoll renovierte Jahrhundertwende-Liegenschaft in der **Klausgasse 46** vereint klassischen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort. In einer ruhigen Seitengasse gelegen, genießen Sie hier ein angenehmes Wohngefühl in urbaner Umgebung – ideal für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

Zum Verkauf stehen insgesamt **zwölf** stilvolle **1- bis 3-Zimmer-Wohnungen** mit Größen zwischen **ca. 33 m<sup>2</sup> und ca. 100 m<sup>2</sup>** sowie **ein** großzügiges **Lager** im Kellergeschoß.

Die meisten Einheiten präsentieren sich als **Erstbezug nach hochwertiger Sanierung** und überzeugen durch clever durchdachte Grundrisse, sowie klassische AltbauDetails wie hohe Räume und große Fenster, die für viel Lichteinfall sorgen. Auch die gebrauchten Einheiten im Haus präsentieren sich als attraktive Optionen für Baumeister, Sanierer oder leidenschaftliche Hobby-Handwerker. Mit etwas handwerklichem Geschick und einem Gespür für Gestaltung lassen sich hier wahre Schmuckstücke schaffen.

Die **ruhige Mikrolage** bietet eine perfekte Balance zwischen städtischer Infrastruktur und Erholungswert. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten und Schulen.

Die **ausgezeichnete Verkehrsanbindung** durch die nahegelegene U-Bahnlinie (U3 Ottakring), diverse Bus-, Straßenbahn- und Schnellbahnverbindungen ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Bezirke. Für Freizeit und Bewegung in der Natur ladet der **Wilhelminenberg** zum Spazieren, Sporteln und Entspannen ein.

Ob als **Eigenheim oder Anlageobjekt** – diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten in einer der aufstrebendsten Wohngegenden Wiens.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und überzeugen Sie sich selbst von der charmanten Atmosphäre und der hohen Wohnqualität in der Klausgasse 46!

### Top 16-17 im 2. Obergeschoss

Diese großzügige 2 Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss befindet sich in einem überdurchschnittlich guten Ist-Zustand, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 67m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei RA Mag. Michael Delitz, Kärntner Ring 10, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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