

**Knittelfeld: viel Potenzial in zentraler Lage:  
3-Zimmer-Wohnung mit ca 85 m<sup>2</sup> + Balkon im 4 OG**



**Objektnummer: 6409/448**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schmittstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Wohnfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	82.000,00 €
Betriebskosten:	166,95 €
USt.:	16,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

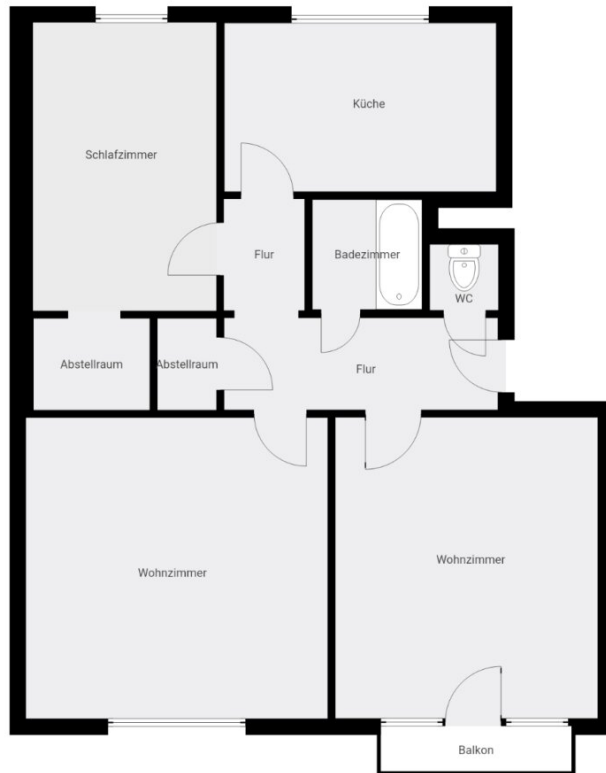


### Elke Nina Resch

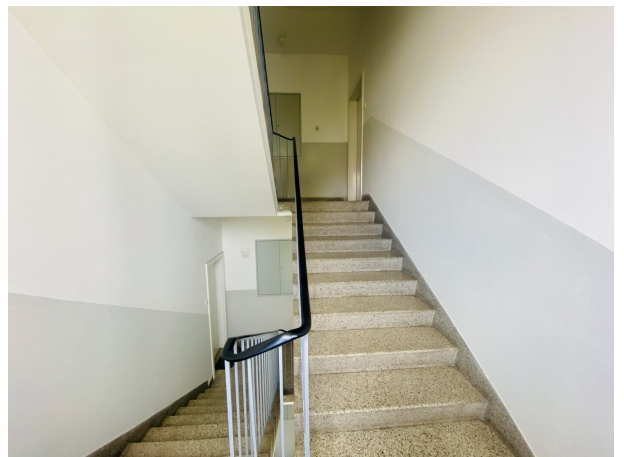
Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057

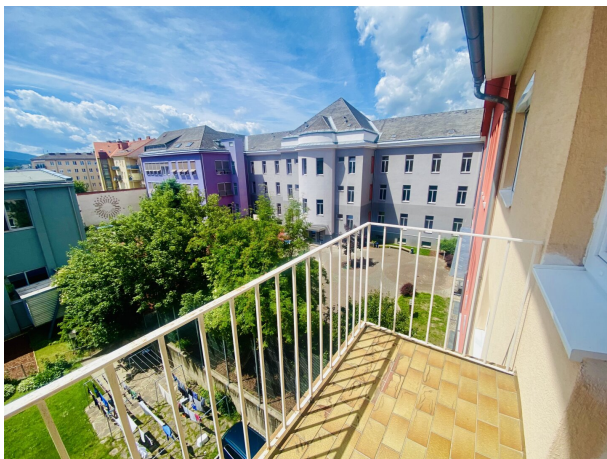
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



DESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDICHE GARANTIE GELIEFERT. SENGOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH OHNE SICH, JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.







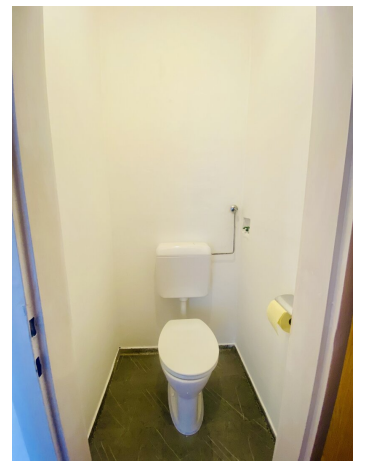






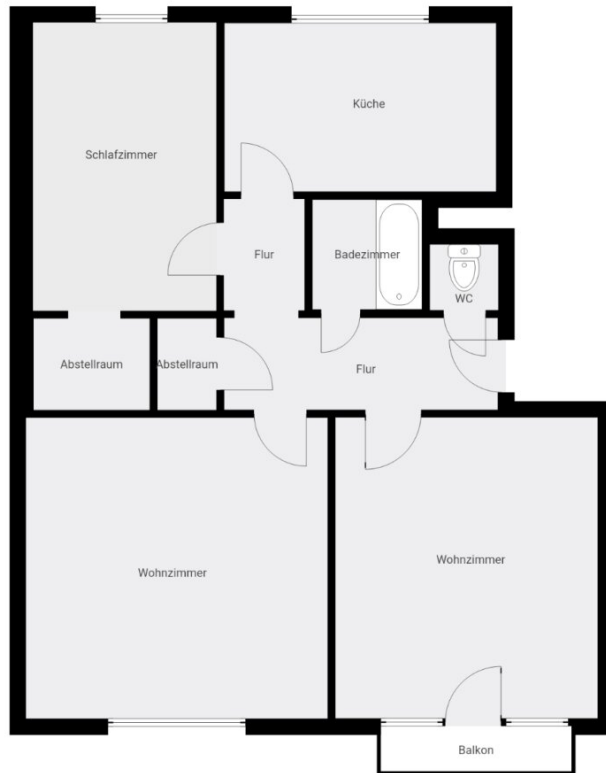












DESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDWACHE GARANTIE GELIEFERT. SENGOPIA GEWÄHRT KEINE GARANTIE, EINSCHLIESSLICH, OHNE SICH, JEDOCH DARAUFG ZU BESCHRÄNKEN, GARANTIE, DIE DIE QUALITÄT UND DIE PRÄZISION DER ABMESSUNGEN BETREFFEN.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der Schmittstraße, Knittelfeld. Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses (ohne Lift) aus dem Jahr 1969 und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer gut durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für eine Familie die gerne zentral wohnen möchte.

### Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Großzügiger Eingangsbereich, von dem aus alle Zimmer begehbar sind
- **Wohnzimmer:** Heller und geräumiger Raum mit direktem Zugang zum Balkon
- **2 Schlafzimmer:** 1. Schlafzimmer liegt Innenhofseitig, 2. Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen **praktischen Schrankraum**, der für extra Stauraum sorgt
- **Küche:** Getrennt vom Wohnbereich, Einbauküche und Platz für eine gemütliche Essecke
- **Abstellraum:** Praktischer Raum für Vorräte oder als zusätzliche Lagerfläche
- **Bad:** momentan ausgestattet mit Wanne und Handwaschbecken
- **Separates WC:** Direkt neben dem Bad gelegen

Der **Balkon** bietet einen gemütlichen Rückzugsort mit Blick auf den Innenhof des Wohnhauses.

### Wichtige Informationen zur Wohnung:

- **Baujahr:** 1969

- **Stockwerk:** 4.Stock ohne Lift
- **Heizung:** Derzeit elektrisch beheizt. Die bisherigen Elektrospeicheröfen wurden bereits entfernt. Die Wohnung kann vom neuen Eigentümer individuell mit einer modernen Elektroheizung, beispielsweise mittels Infrarotpaneelen, ausgestattet werden. Zusätzlich wurde im Gebäude bereits Fernwärme eingeleitet, sodass auch ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz möglich ist. Somit stehen dem zukünftigen Eigentümer mehrere Optionen für die Wärmeversorgung zur Verfügung.

### **Zusätzlicher Stauraum:**

Ein **Kellerabteil** gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Platz für Lagerung.

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der **Schmittstraße in Knittelfeld** im Herzen von Knittelfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die zentrale Lage bietet sowohl eine gute Verkehrsanbindung als auch schnelle Erreichbarkeit zu Freizeitangeboten in der Umgebung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <6.250m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap