

## **Einzigartiges LOFT mit Balkon | Traumhafte Immobilie in Ruhelage**



**Objektnummer: 37764**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Adresse           | Knöllgasse                    |
| Art:              | Wohnung - Loft-Studio-Atelier |
| Land:             | Österreich                    |
| PLZ/Ort:          | 1100 Wien                     |
| Alter:            | Altbau                        |
| Wohnfläche:       | 97,37 m <sup>2</sup>          |
| Nutzfläche:       | 97,37 m <sup>2</sup>          |
| Gesamtfläche:     | 116,51 m <sup>2</sup>         |
| Zimmer:           | 2                             |
| Bäder:            | 1                             |
| WC:               | 1                             |
| Balkone:          | 1                             |
| Kaufpreis:        | 538.000,00 €                  |
| Betriebskosten:   | 217,13 €                      |
| USt.:             | 43,43 €                       |
| Provisionsangabe: |                               |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien













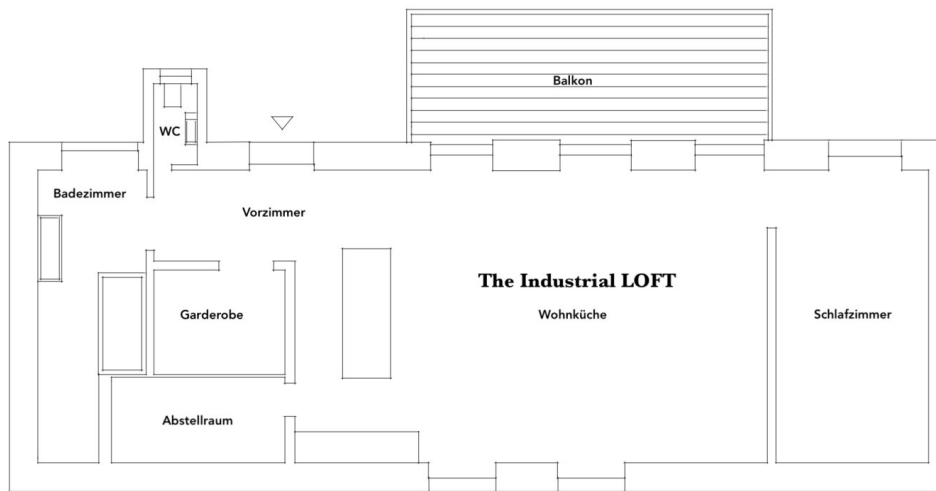


### Grundriss Skizze

Dient zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.

Die Darstellung ist nicht maßstabsgetreu.

Für die Richtigkeit der Skizze wird keine Haftung übernommen.



# Objektbeschreibung

## EXKLUSIVES INDUSTRIAL LOFT mit großzügigem Balkon

Zum Verkauf gelangt diese **einzigartige, rund 97m<sup>2</sup> große Loft-Wohnung mit Balkon** in Wien Favoriten. Dieser Wohnraum mit WOW-Faktor befindet sich in der **2. Etage** eines gepflegten Altbaus - liebevoll eingebettet im Hofhaus einer alten Kofferfabrik. Das großzügige **2 Zimmer** Apartment verfügt über eine **absolute Hofruhelage**. Die Immobilie wurde 2018 aufwendig saniert und verfügt über ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht. Der offene Grundriss und die liebevoll freigelegte Ziegeldecke verleihen dem Objekt ein urbanes und trendiges Ambiente. Die hochwertige Tischlerküche und das stilvolle Badezimmer runden das Gesamtbild stimmig ab.

+++ Das Loft ist derzeit befristet Vermietet. Der Mietvertrag läuft bis 04/2027 +++

In der Knöllgasse gelegen, gelang man durch das straßenseitige Mietshaus in den Hoftrakt dieser alten Kofferfabrik. Neben Ateliers zeitgenössischer Künstler, zeichnet sich die Stiege 2 durch eine angenehme Nachbarschaft mit eigentümbewohnten Wohnungen aus. Die doppelseitige Hofruhelage lässt nicht erahnen, dass die Straßenbahnlinie 1 vor der Türe Station macht und Sie direkt in nur 16 Minuten bis zur Oper bringt. Ein Personenlift ist vorhanden, wurde bis jetzt jedoch noch nicht vom Eigentümer der angebotenen Wohnung verwendet. Gegen eine Kostenbeteiligung wäre eine Nutzung des Fahrstuhls möglich.

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

[Hier geht's zum 3D-Rundgang!](#)

### ECKDATEN:

- Ausgebautes Loft einer ehemaligen Kofferfabrik
- Hofhaus mit absoluter Ruhelage
- 97,37m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 19,14m<sup>2</sup> Balkon (westseitig)

- Generalsaniert
- Inkl. Tischlerküche und hochwertigen Oberflächen

#### **RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum
- großzügige, offene Wohnküche mit Zugang zum
- Balkon (ca. 20m<sup>2</sup>)
- 1 Master Bedroom
- 1 Schrankraum vom Vorzimmer aus begehbar
- großes Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschtisch, Dusche & Badewanne
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss von der Küche erschlossen

#### **AUSSTATTUNG:**

- Fußbodenheizung via Gasetagenheizung
- wärmegeämmte Isolierglasfenster bzw. Terrassentüren
- hochwertiger Eichen-Parkettboden

- stilvoll verfliesenes Bad mit XXL Badewanne und Walk-In Dusche
- Balkon mit Holzdielen und Taubenabwehrnetz
- Lift vorhanden jedoch nicht inkludiert

### **LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:**

Direkt in der Knöllgasse befindet sich dieses Industrial Loft in toller Lage des 10. Bezirks. Während man für den täglichen Einkauf, Bildung, Gesundheit und Co. im unmittelbaren Umkreis der Knöllgasse alles Nötige findet, ist für Erholung und Entertainment am fußläufig erreichbaren Wienerberg ebenfalls gesorgt. Das Naherholungsgebiet mit großem Ziegelteich und idyllischen Wegen, wartet darauf von Naturliebhabern entdeckt zu werden. Gleichzeitig verspricht der Golfclub Wienerberg mit traumhaften Grüns und gepflegten Fairways Spaß für Golfbegeisterte. Restaurants, Kinos und Sporteinrichtungen runden das Freizeitangebot dieser Immobilie in unmittelbarer Nähe ab. Die Straßenbahn-Station (Linie 1) Trostgasse ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in nur 16 Minuten direkt bis zur Oper.

### **KONDITIONEN:**

**Kaufpreis:** € 538.000,00

**Betriebskosten:** € 280,96 inkl. USt. pro Monat

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.;

**Beziehbar:** ab 05/2027

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer**

**unter [+43 676 6607829](tel:+436766607829) oder [cm@lageeins.com](mailto:cm@lageeins.com) gerne zur Verfügung.**

**Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig** zu sein.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap