

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1100 Wien – Perfekt für Investoren oder Selbstnutzer!**



**Objektnummer: 20925**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Knöllgasse 55                           |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1952                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Möbliert:                     | Voll                                    |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 44,00 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 44,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,15                                    |
| Kaufpreis:                    | 198.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 85,49 €                                 |
| USt.:                         | 10,93 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

7.128,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der pulsierenden 1100 Wien! Diese charmante Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf 44 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Für nur 198.000,00 € können Sie sich dieses gepflegte Schmuckstück sichern und Teil einer lebendigen Nachbarschaft werden.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei hellen Zimmern, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Schlafzimmer, modernes Arbeitszimmer oder ein einladendes Gästezimmer – hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen.

Die gepflegte Ausstattung umfasst sowohl Estrich- als auch Fliesen- und Laminatböden, die nicht nur stilvoll, sondern auch pflegeleicht sind. Die Einbauküche ist ideal für alle Hobbyköche und lässt keine Wünsche offen. Der praktische Duschbereich sorgt für eine erfrischende Auszeit, während die Etagenheizung für angenehme Wärme sorgt – perfekt für die kalten Wintermonate.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang erleichtert und das tägliche Leben komfortabler gestaltet.

Die Lage könnte nicht besser sein: Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe. So gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Wiener Innenstadt oder zu Ihrem Ziel.

Für Ihre Alltagsbedürfnisse finden Sie alles in der Nähe: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Supermärkte sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Familien freuen sich über die Nähe zu Schulen, Kindergärten und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten.

Diese Wohnung ist nicht nur ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, sondern auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer der lebenswertesten Städte Europas. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot. Ihr neues Leben in Wien wartet auf Sie!

## 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 Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m  
Apotheke <75m  
Klinik <275m  
Krankenhaus <275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m  
Kindergarten <100m  
Universität <1.725m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <525m  
Einkaufszentrum <1.675m

### **Sonstige**

Geldautomat <525m  
Bank <500m  
Post <575m  
Polizei <825m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <425m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <1.050m  
Autobahnanschluss <2.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap