

**+++NEU+++ Für Bastler: 3-Zimmer Altbau-Wohnung
(sanierungsbedürftig), großes Umbaupotenzial**



Objektnummer: 61333

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Knöllgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,41 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	151,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,49
Kaufpreis:	238.890,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.


ADONIA
Immobilien
seit 2014



ADONIA

Immobilien



Objektbeschreibung

Entwicklungspotenzial: 3-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf steht eine ca. 77 m² große Altbauwohnung mit 3 Zimmern, gelegen im 2. Stock eines charmanten Gebäudes in der Knöllgasse. Diese Wohnung bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Besichtigung

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Wohnungsdetails

- **Lage:** 2. Stock (ohne Lift)

- **Räumlichkeiten:**
 - Vorraum

 - Badezimmer

 - WC

 - Küche

 - Wohnzimmer

 - 2 Schlafzimmer

(siehe Fotodokumentation und Grundriss - siehe auf das Beispielfoto nach einer möglichen Sanierung)

- **Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft. (Details siehe Fotodokumentation)

Das Gebäude

Die Wohnung liegt in einem klassischen Altbau. Ein geplanter Dachgeschossausbau wird das Haus modernisieren und aufwerten.

Lage

Die **Knöllgasse** liegt im 10. Bezirk Favoriten, inmitten eines ruhigen, aber sehr gut angebundenen Wohngebiets. Die Straße ist Teil des gewachsenen städtischen Umfelds Favoritens, unweit von Hauptverkehrsachsen wie der **Triester Straße** und der **Inzersdorfer Straße**.

- **Tramlinien:** Die **Linie 1**, eine der wichtigsten Straßenbahnlinien, verläuft durch die Knöllgasse und bindet das Viertel direkt an das Stadtzentrum an
- **Bus & Nachtbusse:** In unmittelbarer Nähe findest du die Haltestellen **Wien Spinnerin am Kreuz** (ca. 3 Min. Fußweg) sowie **Windtenstraße** (ca. 2 Min. Fußweg). Diverse Buslinien (u.a. 15A, 210, 63A, VAL 1) erschließen das Gebiet tagsüber. Für die Nacht ist insbesondere die Linie **N66** (Reumannplatz – Liesing) relevant
- **U-Bahn:** Die nächste U1-Station ist **Troststraße**, fußläufig erreichbar; auch **Keplerplatz** (U1) ist nicht weit

Preis

Preis: 239.000 €

monatliche Kosten:

Reparaturrücklage: 1,41 €/m²

Betriebskosten: 2,85 €/m²

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap