

**+++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:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	151,80 kWh / m <sup>2</sup> * 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*



# Objektbeschreibung

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

Zum Verkauf steht eine ca. 77 m<sup>2</sup> 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 Straßenbahnenlinien, 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 €/m<sup>2</sup>

Betriebskosten: 2,85 €/m<sup>2</sup>

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](http://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