

**Flexibel Wohnen - Familienhit oder ideal fürs Home Office!  
4-Zi-Wohnung mit guter Infrastruktur**



**Objektnummer: 516**

**Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Knöllgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	355,40 €
Provisionsangabe:	

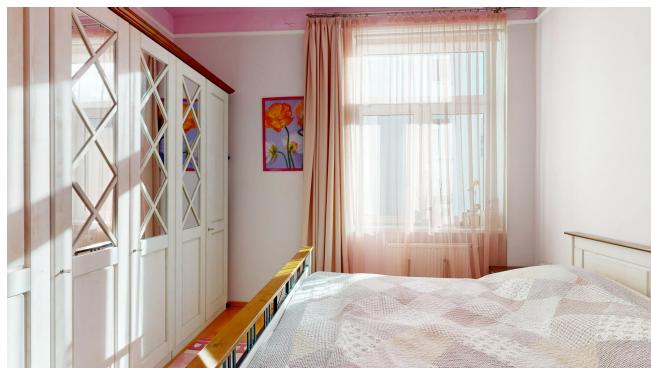
3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

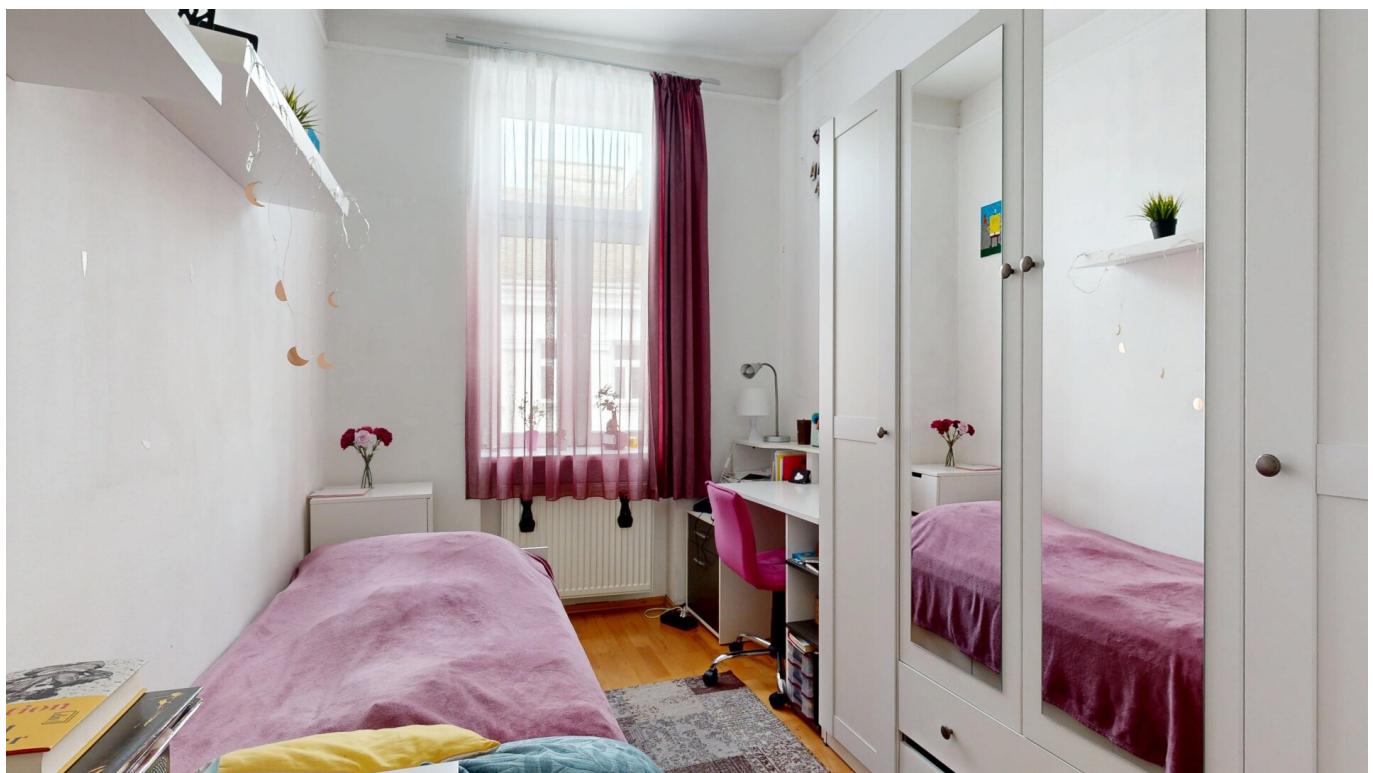
## Ihr Ansprechpartner

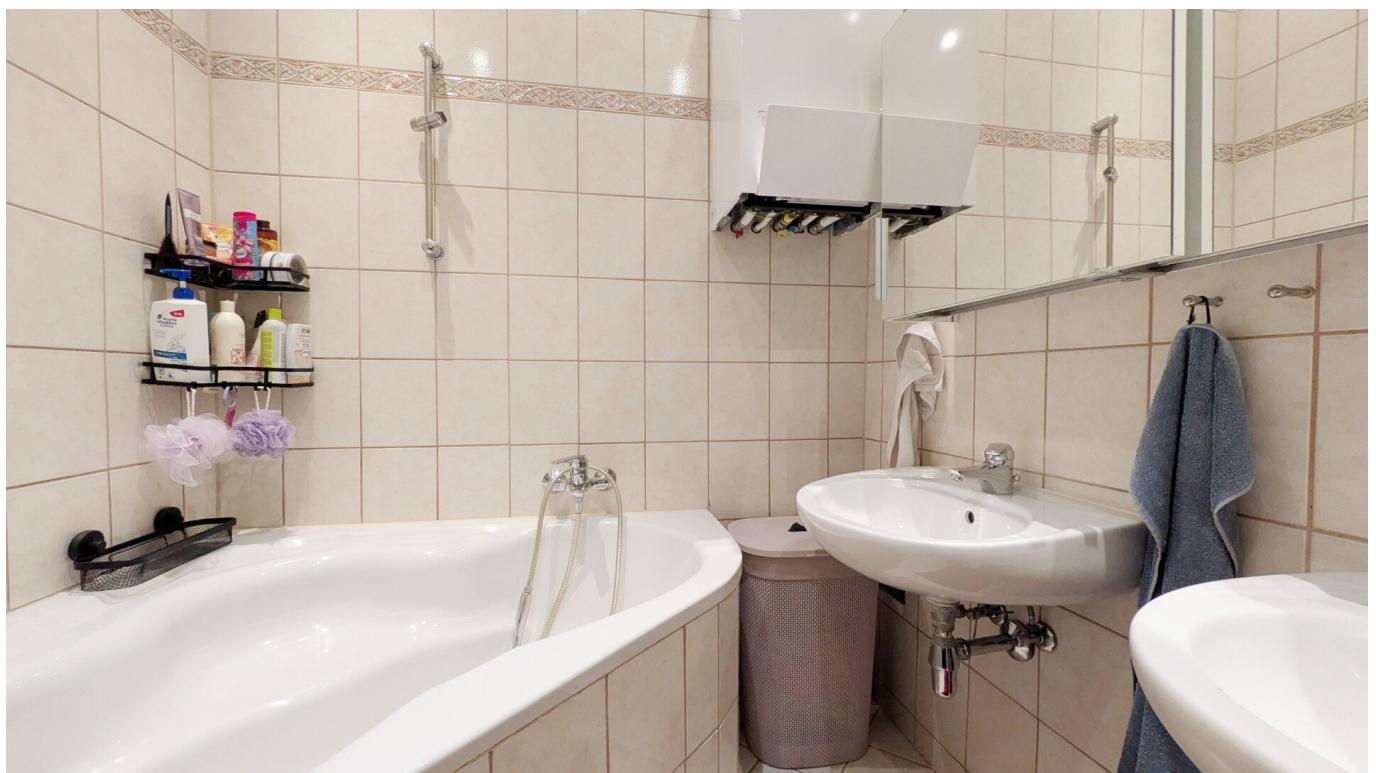


**DI (FH) Axel Bernd-Kostner**

Kostner Immobilien GmbH  
Sterngasse 3/2/6  
1010 Wien











# Objektbeschreibung

## Ein Zuhause zum Ankommen – großzügige Familienwohnung in der Knöllgasse

In einer Nebenstraße des aufstrebenden 10. Wiener Gemeindebezirks gelegen, bietet die Knöllgasse eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in bequemer Nähe und erleichtern den Familienalltag spürbar. Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen zu gemeinsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Diese helle und gepflegte Wohnung ist ein Ort, an dem sich Familien sofort wohlfühlen können. Das Haus wurde im Zuge des Dachausbaus im Jahr 2021 umfassend renoviert und mit einem Lift ausgestattet – ein klarer Komfortgewinn, gerade mit Kindern oder Einkäufen. Die Wohnung selbst befindet sich im Halbstock zwischen dem 3. und 4. Liftstock, wobei der Lift jeweils auf den angrenzenden Etagen erreichbar ist.

Auf rund 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für gemeinsames Leben und persönliche Rückzugsorte. Über den zentralen Vorraum sind alle Räume getrennt begehbar – ideal für ein harmonisches Familienleben mit klaren Strukturen.

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu gemeinsamen Stunden ein. Drei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gäste. Die geräumige Küche mit gemütlicher Ecksitzbank wird schnell zum familiären Treffpunkt – ein Ort für Frühstücke, Hausaufgaben oder lange Gespräche am Abend.

Das Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne, zwei Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den Start in den Tag. Ein separates WC mit Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Einbauküche verbleibt in der Wohnung, sämtliche Küchengeräte wurden vor etwa vier Jahren erneuert. Auch die Gastherme für Heizung und Warmwasser stammt aus diesem Zeitraum und sorgt für eine effiziente und verlässliche Versorgung.

Ein Kellerabteil im ruhigen Innenhof-Nebengebäude bietet praktischen Stauraum für alles, was nicht täglich benötigt wird.

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein Ort, an dem Familien wachsen, lachen und zuhause sein können.

Wenn Sie an dieser schönen Wohnung mit der tollen Infrastruktur interessiert sind, freue ich mich Ihnen diese bei einer persönlichen Besichtigung zu präsentieren.

Zum 3D-Rundgang geht es hier: <https://my.matterport.com/show/?m=3HzA1eyuqNX>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap