

**Knittelfeld: Zentral gelegene 44 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung  
mit funktionaler Raumauflteilung**



**Objektnummer: 6409/639**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptplatz
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	44,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 77,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	58.000,00 €
Betriebskosten:	77,16 €
USt.:	13,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elke Nina Resch**

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













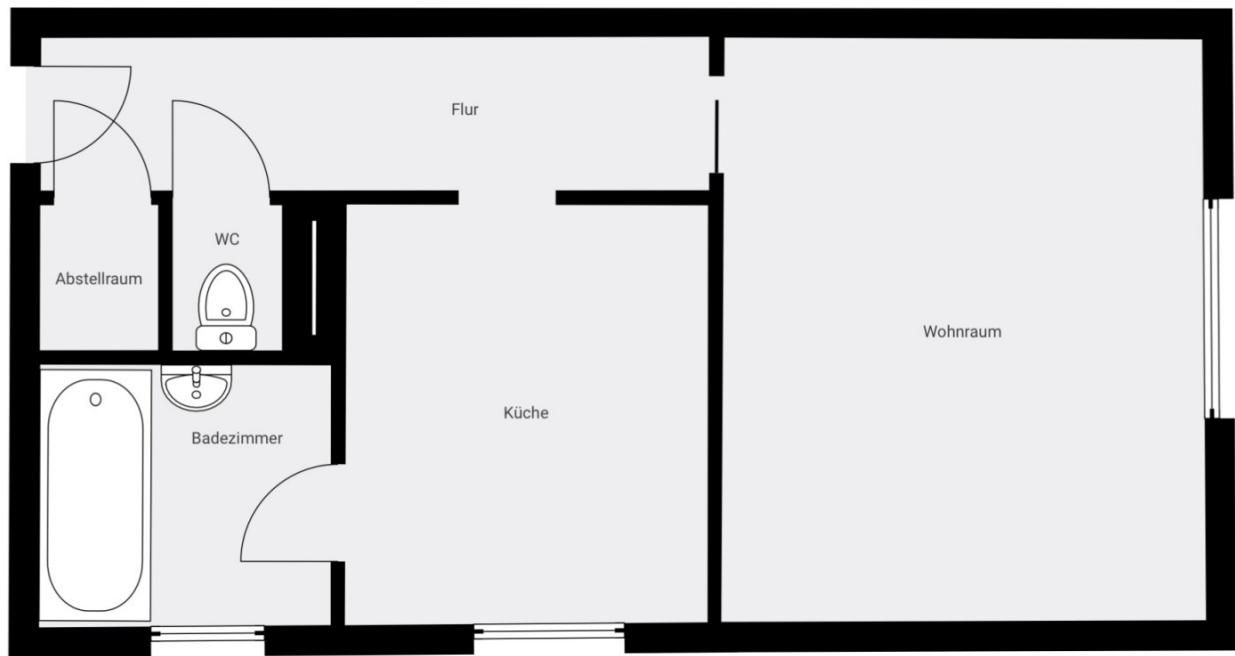








▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

# Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese charmante **Erdgeschosswohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich in zentraler Lage von Knittelfeld und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, solide Modernisierungen und eine eigene Garage, die im Kaufpreis enthalten ist.

Der **Wohn- und Schlafbereich** ist offen und funktional gestaltet und bietet dank eines integrierten, verstaubaren Doppelbettes maximale Flexibilität für Wohnen und Schlafen. Große 3-fach verglaste Fenster sorgen hier für eine angenehme, natürliche Belichtung und ein freundliches Wohngefühl.

Die möblierte **Küche** ist mit einer gemütlichen Essecke ausgestattet und bildet gemeinsam mit dem **Pelletsofen mit Sichtfenster** das Herzstück der Wohnung. Der Ofen wurde 2006 vom Wohnungseigentümer angeschafft, ist programmierbar und wird mit Pellets beheizt. Die jährlichen Heizkosten belaufen sich derzeit auf rund € 500,–, was diese Heizlösung besonders wirtschaftlich macht.

Ein wesentlicher Pluspunkt der Wohnung sind die getätigten Renovierungen. Die Sanitärinstallationen und Verrohrungen wurden im Jahr 2015 umfassend erneuert. Elektroverkabelung, Schalter, Elektroverteiler sowie Bodenbeläge stammen aus dem Jahr 2006. Ebenfalls 2006 wurde eine äußere Feuerschutztür eingebaut. Damit wurden bereits wichtige Investitionen getätigt, die langfristige Sicherheit und Wohnkomfort bieten.

## Raumaufteilung

- Vorraum / Flur

Übersichtlich und funktional, mit zentralem Zugang zu nahezu allen Räumen. Zusätzlich besteht Zugang zu einem separaten Abstellraum.

- Wohn- und Schlafzimmer

Gemütlich geschnitten und vielseitig nutzbar, mit ausreichend Platz für Wohnbereich und Schlafmöglichkeit.

- Küche

Ausgestattet mit Einbauküche, Essecke und Pelletsofen – ideal für gemütliche Stunden.

- Badezimmer

2015 modernisiert, mit Badewanne, Boiler, Waschmaschinenanschluss und zeitgemäßer Ausstattung.

- Separates WC

Praktisch vom Badezimmer getrennt.

- Kellerabteil

Zusätzlicher Stauraum für persönliche Gegenstände sowie ausreichend Platz zur Lagerung der Pellets.

## **Parkmöglichkeiten**

Die Garage Nr. 5 ist fixer Bestandteil des Kaufes und als eigenes Wohnungseigentum begründet.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Innenhof der Knittelfelder Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Einrichtungen sowie die Verkehrsanbindung sind in kurzer Distanz erreichbar. Die zentrale Lage kombiniert urbanes Leben mit angenehmer Wohnruhe.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap