

## **Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 113 m<sup>2</sup>, zwei Loggien und Garage**



**Objektnummer: 6409/662**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8720 Knittelfeld
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	113,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,27 €
<b>USt.:</b>	12,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elke Nina Resch**

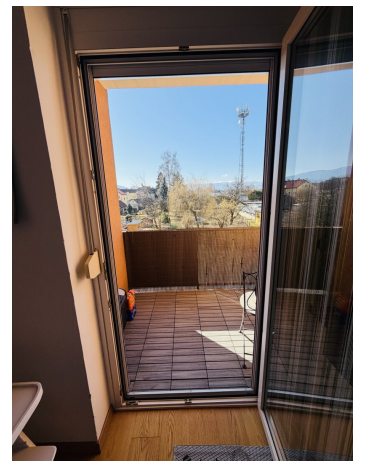
Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

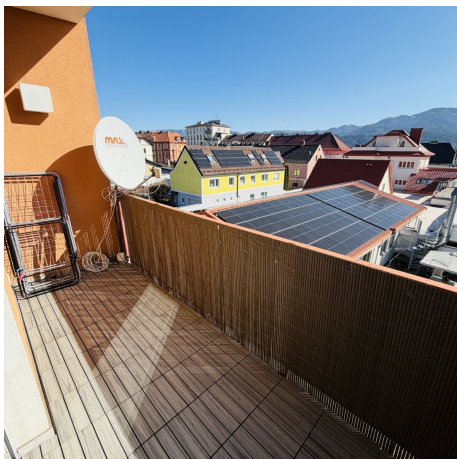








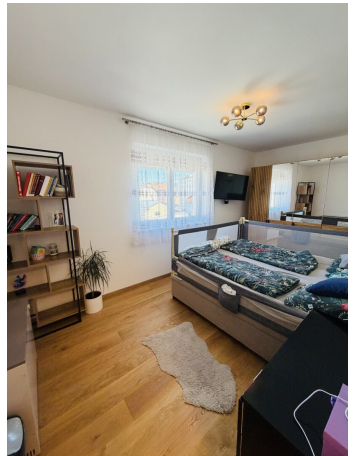


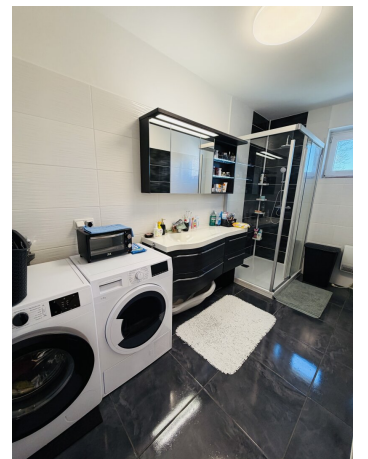












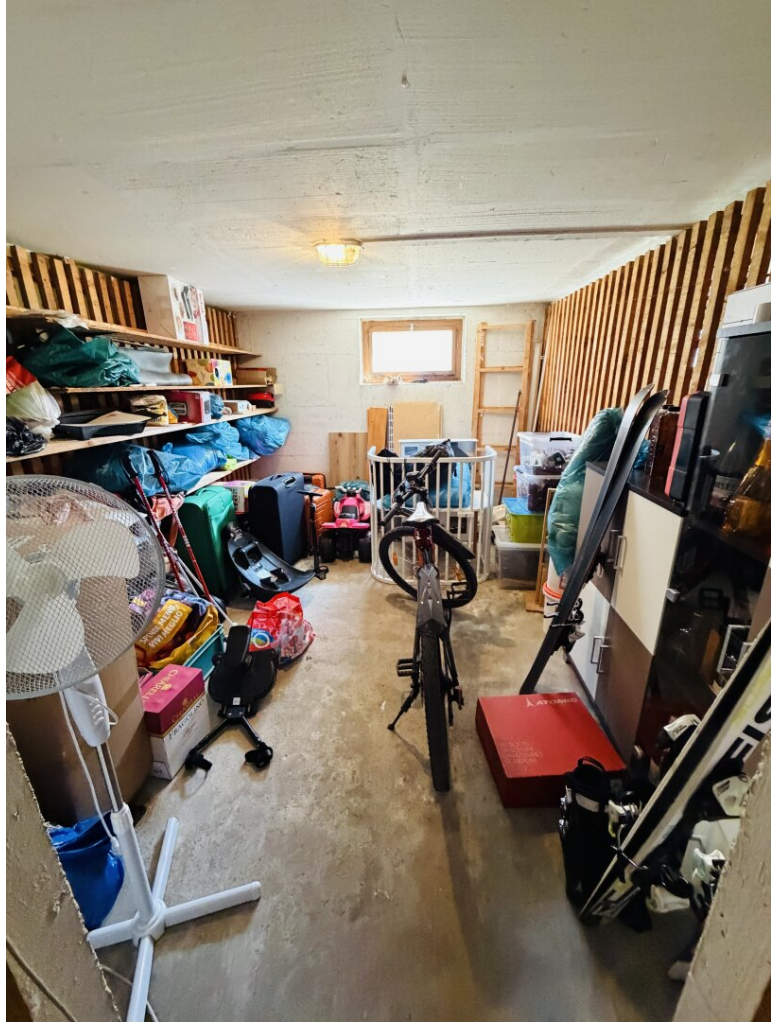












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese sehr gepflegte und großzügig geschnittene Eigentumswohnung im Stadtgebiet von Knittelfeld. Mit einer Wohnfläche von rund **113 m<sup>2</sup>** bietet diese Wohnung viel Platz für Familien oder Paare, die Wert auf komfortables Wohnen in einer gut angebundenen Lage legen. Die Wohnung befindet sich in einem kleinen Mehrparteienhaus im 2 OG, ohne Lift.

Die Wohnung überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnräume**. Herzstück der Wohnung ist das **große Wohnzimmer mit Südost-Loggia**, das viel Tageslicht bietet und einen angenehmen Wohnbereich schafft. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine **Küche mit praktischer Speis sowie einer Südwest-Loggia**, wodurch sowohl Morgen- als auch Abendsonne optimal genutzt werden können.

Die Immobilie verfügt über **vier Zimmer**, darunter ein **ruhig gelegenes Schlafzimmer** sowie **zwei geräumige Kinderzimmer**, die sich auch ideal als Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Das **große Badezimmer mit moderner Wellnessdusche** sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- Vorzimmer
- Speis
- Küche mit Südwest-Loggia
- großes Wohnzimmer mit Südost-Loggia
- Schlafzimmer
- zwei geräumige Kinderzimmer
- großes Badezimmer mit Wellnessdusche

Die Wohnung wurde **2011 umfassend saniert** und laufend gepflegt. **Im Jahr 2023** wurden zusätzlich **die Böden erneuert, Türen und Türstöcke ausgetauscht sowie Malerarbeiten durchgeführt**, wodurch sich die Wohnung in einem sehr guten Zustand präsentiert.

Die Wohnung kann **möbliert bzw teilmöbliert übernommen werden**.

Zur Wohnung gehören außerdem **eine Garage sowie ein eigenes Kellerabteil**, die zusätzlichen Stauraum und Komfort bieten. Auf dem Allgemeingrund wurde eine Gartenhütte

erbaut die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

Das Gebäude wurde **thermisch saniert und verfügt über eine gute Wärmedämmung**, was sich positiv auf die Energieeffizienz auswirkt. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über **Nachtspeicheröfen**. Die momentane Stromvorschreibung beträgt € 290,- / Monat.

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus **großzügigem Wohnraum, guter Ausstattung und praktischer Lage in Knittelfeld** – perfekt für Familien oder alle, die viel Platz zum Wohnen und Leben suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap