

**"Kaufanbot liegt vor!" Lichtdurchflutete 3  
Zimmer-Eigentumswohnung mit großzügiger 18 m<sup>2</sup>  
Westterrasse und beeindruckendem Ausblick**



**Objektnummer: 961/35943**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8720 Knittelfeld
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Nutzfläche:</b>	75,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	75,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,30
<b>Kaufpreis:</b>	119.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

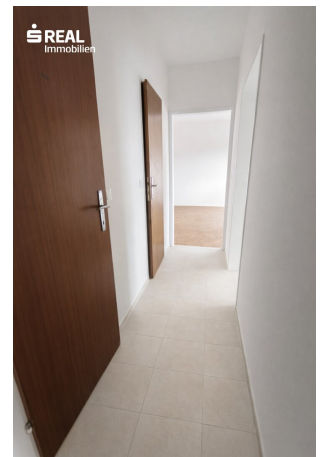
## Ihr Ansprechpartner



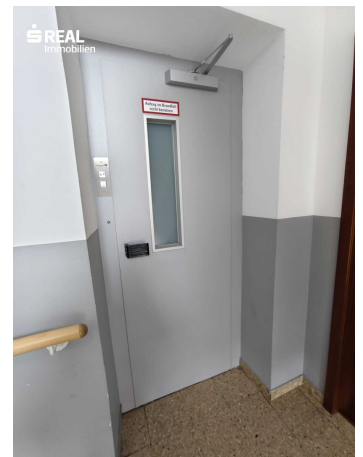
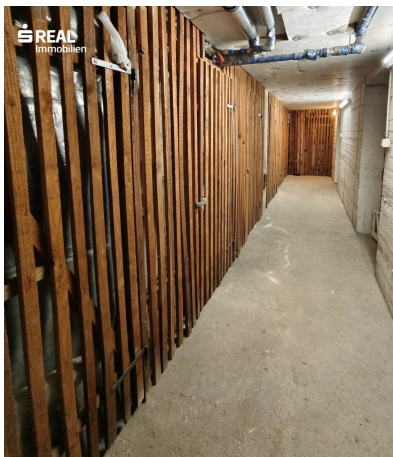
### Sonja Mühlbacher-Kolhuber

s REAL - Knittelfeld  
Hauptplatz 7  
8720 Knittelfeld

T +43 5 0100 - 26443











## Objektbeschreibung

**In einem gepflegten Wohnhaus mit Lift erwartet Sie diese besondere Eigentumswohnung, die modernes Wohnen mit einer angenehmen, behaglichen Atmosphäre verbindet.**

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie große Fensterflächen, die für ein helles und freundliches Wohnambiente sorgen. Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Ausblick: Von der weitläufigen Westterrasse genießen Sie einen herrlichen Blick über die Dächer der Stadt bis hin zur umliegenden Bergwelt – ein Panorama, das Ruhe und Inspiration zugleich schenkt.

### Highlights der Wohnung

- **Großzügige Raumaufteilung:** Küche, ein einladendes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur **ca. 18 m<sup>2</sup> großen Westterrasse** – ideal für den Kaffee in der Sonne oder entspannte Abende im Freien
- **Westterrasse (ca. 18 m<sup>2</sup>):** viel Platz für Frühstück mit Traumaussicht, Nachmittagssonne und laue Sommerabende
- **Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer:** flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer
- **Praktischer Abstellraum:** sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung
- **Bad und WC sanierungsbedürftig:** perfekte Gelegenheit, Ihre persönliche Wohlfühloase ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten
- **Hochwertige Stäbchen-Parkettböden im englischen Verband:** elegant, zeitlos und langlebig (neu mit Wachs poliert)
- **Bereits erneuerte Doppelverglasungs-Fenster:** mehr Helligkeit, bessere Energieeffizienz und weniger Wartungsaufwand
- **Fernwärme-Heizung und Kabel-TV:** komfortable Ausstattung für modernes Wohnen

### Lage – zentral und dennoch angenehm ruhig

Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, die urbanes Leben und Ruhe ideal miteinander verbindet.

- Zentrumsnahe und dennoch ruhige Wohnlage
- Sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar
- Busbahnhof in der Nähe, der Hauptplatz ist in etwa **5 Gehminuten** erreichbar
- Die großzügige Westterrasse bietet einen privaten Rückzugsort mit herrlichem Blick über die Stadt und bis zur Berglandschaft

## Ihr neues Zuhause mit Gestaltungspotenzial

Stellen Sie sich vor, wie Sie den Tag auf Ihrer Terrasse mit einem Kaffee beginnen und den Blick über die Stadt schweifen lassen. Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten für Ihre persönliche Lebensgestaltung – ob als gemütliches Zuhause für Paare, als Familienwohnung oder als Wohnraum mit Home-Office.

Die notwendige Adaptierung von Bad und WC eröffnet Ihnen zudem die Chance, diese Bereiche ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und der Wohnung Ihre persönliche Handschrift zu verleihen.

## Besichtigung

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot und dem einzigartigen Flair der Wohnung.

Vereinbaren Sie gerne eine unverbindliche Besichtigung – vor Ort spürt man sofort: **Hier wird Lebensqualität greifbar.**

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und stehe Ihnen für weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

### Kontakt:

Sonja Mühlbacher-Kolhuber

E-Mail: [sonja.kolhuber@sreal.at](mailto:sonja.kolhuber@sreal.at)

Mobil: +43 644 88781290

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.