

**Knittelfeld: zentral, hochwertig, durchdacht – 60 m<sup>2</sup>  
Wohnung im ersten Stock inkl KFZ-Abstellplatz**



**Objektnummer: 6409/651**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Adresse           | Kameokastraße    |
| Art:              | Wohnung          |
| Land:             | Österreich       |
| PLZ/Ort:          | 8720 Knittelfeld |
| Wohnfläche:       | 60,00 m²         |
| Zimmer:           | 2                |
| Stellplätze:      | 1                |
| Kaufpreis:        | 107.400,00 €     |
| Betriebskosten:   | 81,96 €          |
| USt.:             | 8,20 €           |
| Provisionsangabe: |                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elke Nina Resch**

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

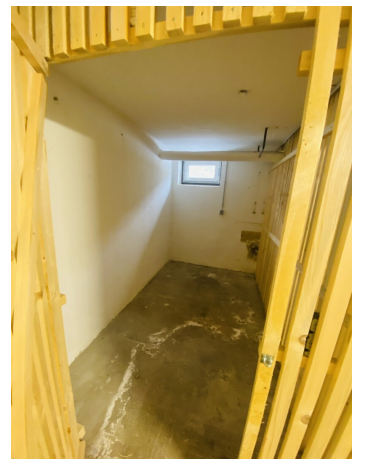
T +43351244159  
H +436767035057

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

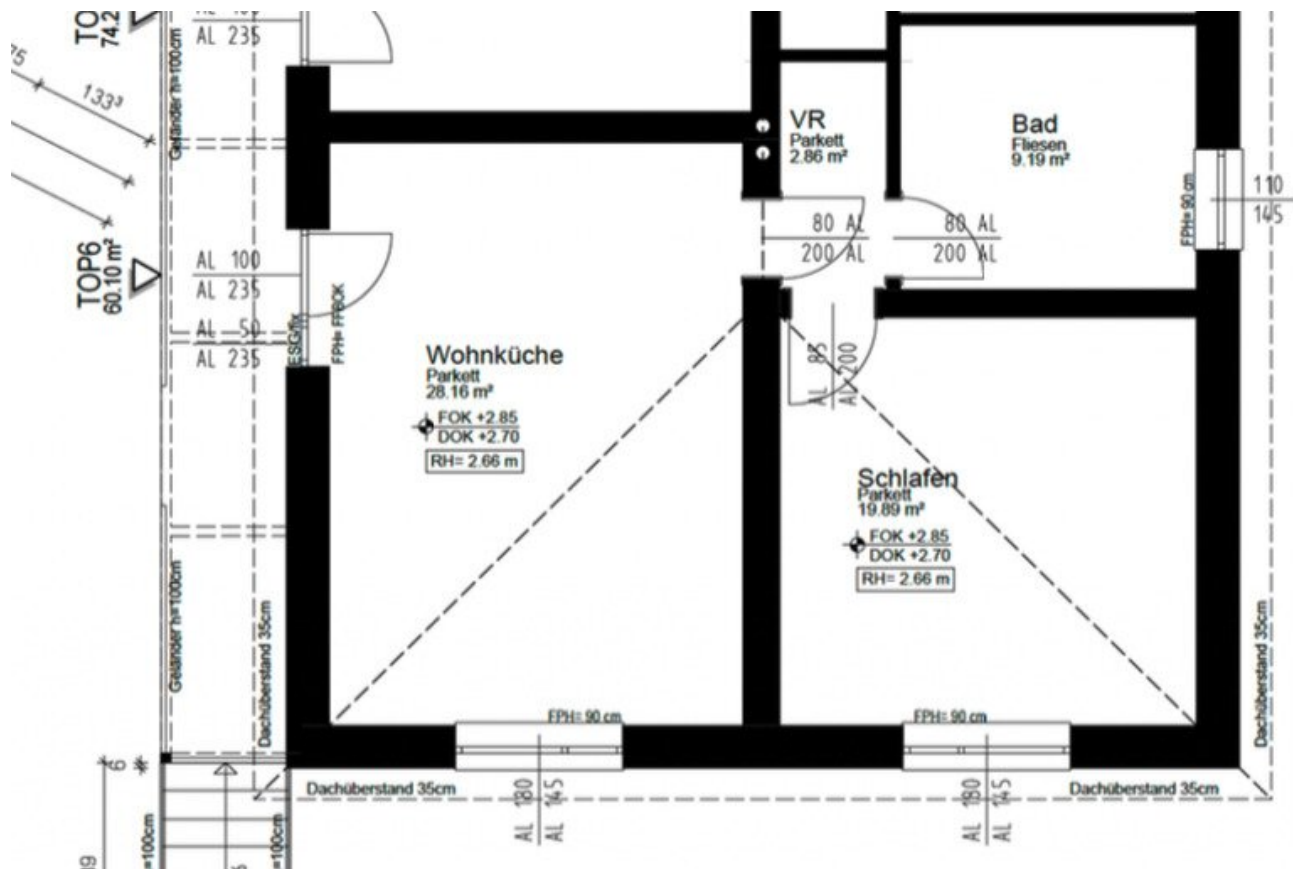












## Objektbeschreibung

### Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit separatem Zugang in kleiner Wohnanlage

Diese äußerst gepflegte Eigentumswohnung mit ca. **60 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich in einem **überschaubaren Mehrparteienhaus mit nur sechs Wohneinheiten** und überzeugt durch ihren **sehr guten Zustand**, eine **durchdachte Raumaufteilung** sowie ein **angenehmes, privates Wohngefühl**.

Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss** und ist **komfortabel über eine außenliegende Treppe** erreichbar – ein Detail, das zusätzliche Privatsphäre und Haus-im-Haus-Charakter vermittelt.

#### Wohnen & Kochen

Das **großzügige Wohnzimmer mit integrierter Küche** bildet das Herzstück der Wohnung. Die offene Raumgestaltung bietet ausreichend Platz für verschiedene Wohn- und Sitzbereiche und schafft ein ideales Ambiente für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein.

#### Schlafen

Das **geräumige Schlafzimmer** bietet **ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank** und ermöglicht dadurch eine flexible und komfortable Möblierung.

#### Bad & Nebenräume

Das **Badezimmer mit Fenster** ist hell und funktional ausgestattet und verfügt über:

- Dusche
- WC
- Handwaschbecken
- Waschmaschinenanschluss

#### Ausstattung & Komfort

- Dreifach verglaste Fenster
- Außenliegende Rollläden / Sonnenschutz
- Moderne, effiziente Infrarotheizung
- Ruhige Wohnlage in kleiner Hausgemeinschaft
- **Zugewiesener Kfz-Abstellplatz**
- Der Wohnung ist außerdem ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet, das praktischen zusätzlichen Stauraum bietet.

## Gebäude & Renovierungen

Das Mehrparteienhaus wurde in den letzten **vier Jahren umfassend renoviert**, unter anderem:

- Neue Bodenbeläge
- Neue Sanitäreinrichtungen inkl. Verrohrung
- Neue Elektroinstallationen
- Neue Fenster inkl. außenliegendem Sonnenschutz
- Neue Fassade mit Vollwärmeschutz
- Neue Einbauküche

## Fazit

Diese Immobilie bietet eine **gelungene Kombination aus Komfort, Funktionalität und Privatsphäre** in einer ruhigen, überschaubaren Wohnanlage. Dank des ausgezeichneten Zustands und der umfassenden Renovierungen eignet sich die Wohnung **ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger**.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <5.250m

#### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.250m

Polizei <1.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap