

**Helle Neubau-Eigentumswohnung mit durchdachtem  
Familiengrundriss – Attraktive Gelegenheit für Investoren**



**Objektnummer: 5570/820**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Knöllgasse                              |
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1962                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 58,93 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 99,45 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,90                           |
| Kaufpreis:                    | 217.900,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 54,59 €                                 |
| Heizkosten:                   | 30,57 €                                 |
| USt.:                         | 12,63 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

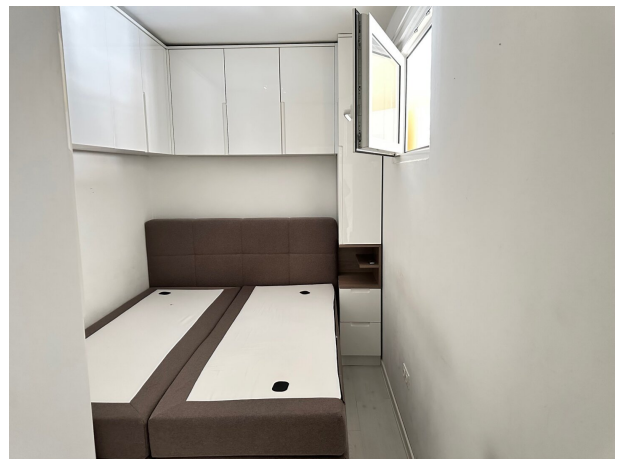
T +43 6605195782

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



















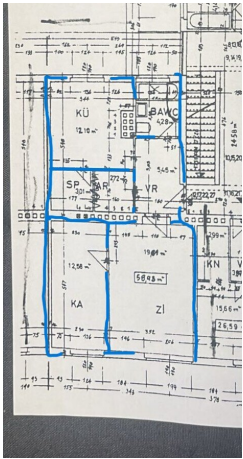












# Objektbeschreibung

## Moderne Neubau-Eigentumswohnung für junge Familien oder als ANLAGE

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im 3. Liftstock eines attraktiven Neubaus in 1100 Wien! Diese großzügige **ca. 59 m<sup>2</sup>** große Eigentumswohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen.

### Highlights der Wohnung:

- **Räume: 3** - (2 Zimmer plus ein praktisches Kabinett)
- **Einbauküche:** Voll ausgestattete, funktionstüchtige Einbauküche mit modernen Geräten
- **Badezimmer:** Mit WC, Handwaschbecken, Dusche und Waschmaschine/Trockner sowie einem Fenster zum Innenhof
- **Maßgeschneiderte DAN Kästen:** In sämtlichen Räumen für optimalen Stauraum
- **Bodenbeläge:** Hochwertige Fliesen und Laminat für ein stilvolles Ambiente
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung für gemütliche Wärme
- **Barrierefreier Zugang:** Personenaufzug vorhanden

Diese Wohnung ist ideal für junge Familien, die eine zentrale Lage mit hervorragenden Annehmlichkeiten suchen. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Ärzte und Apotheken
- Kliniken und Krankenhäuser



- Schulen und Kindergärten
- Supermärkte und Bäckereien

Die Verkehrsanbindung ist über Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof exzellent, sodass Sie schnell und unkompliziert in ganz Wien unterwegs sind.

**Zusatzinformation:** Bei einer Vermietung kommt laut Auskunft der Hausverwaltung der freie Mietzins zum Tragen, was Ihnen zusätzliche Flexibilität bietet.

**Nutzen Sie die Chance auf diese moderne Neubauwohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap