

## **Frisch sanierte Altbauwohnung**



**Objektnummer: 960/75095**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Knöllgasse 25                     |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 87,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3,50                              |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 106,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,90                            |
| Kaufpreis:                    | 349.700,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 183,23 €                          |
| USt.:                         | 18,32 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

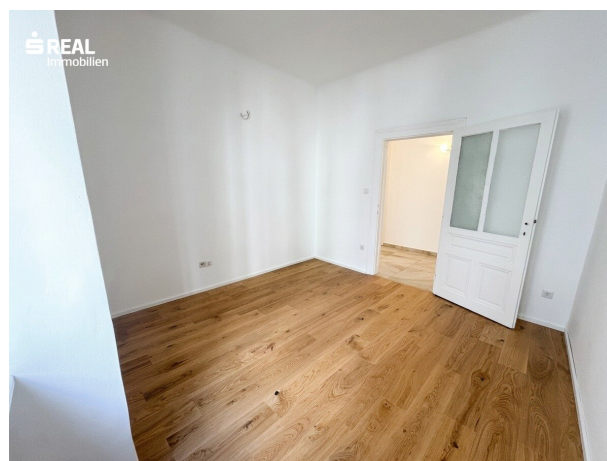
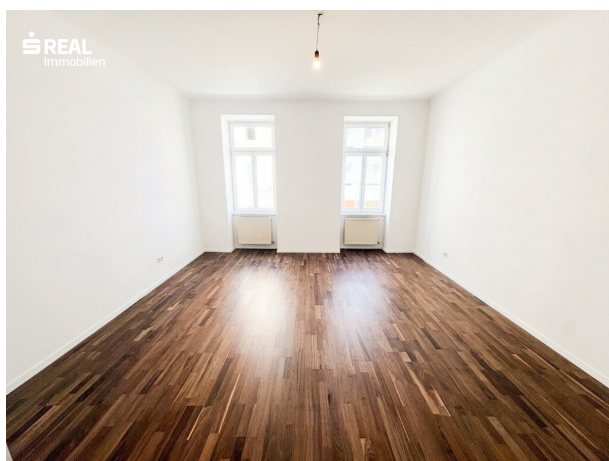


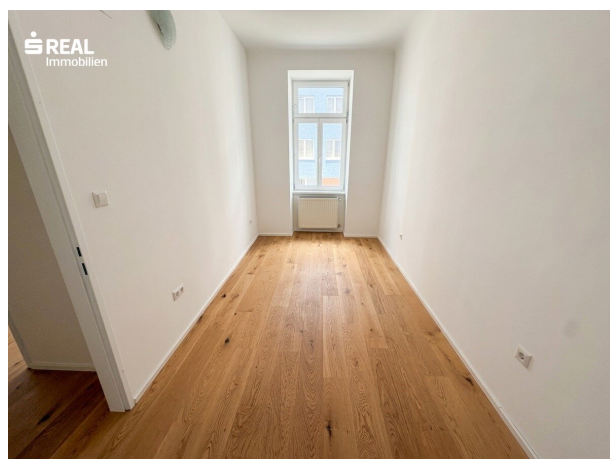
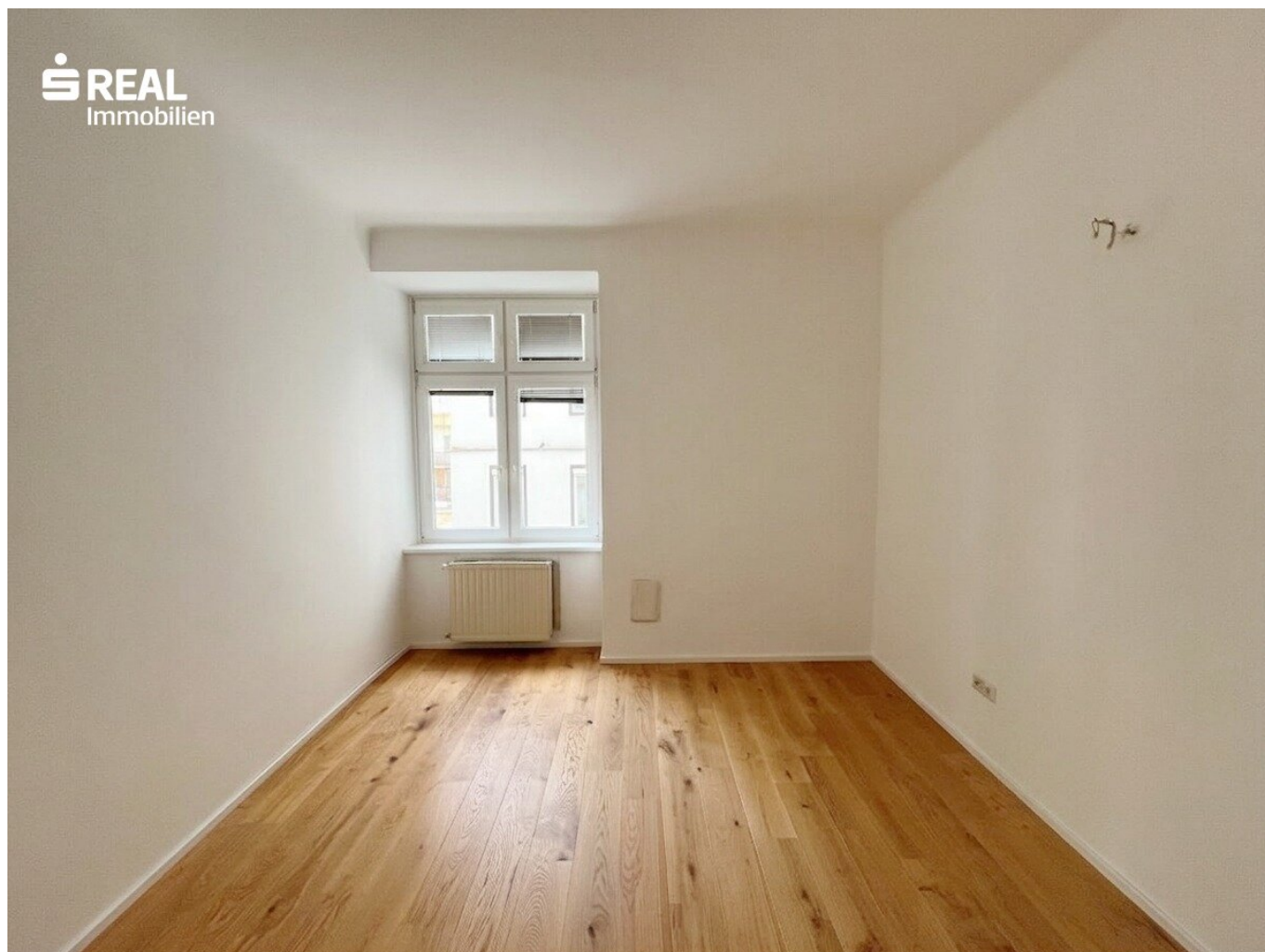
**Sandro Schaffernak**

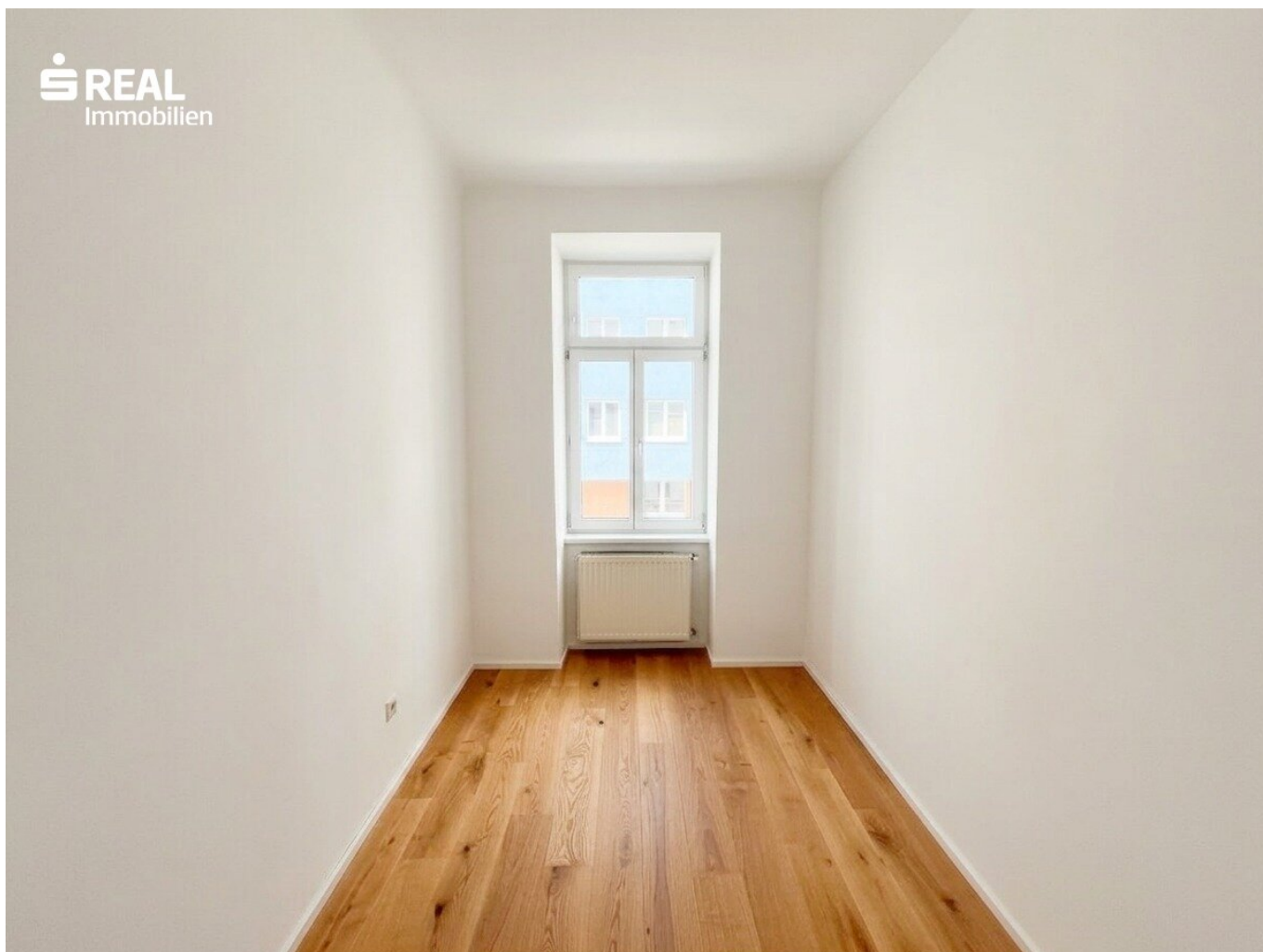
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at











Skizze Obergeschoss



## Objektbeschreibung

In einer der besten Lagen des 10. Bezirks gelangt diese schön sanierte Altbauwohnung zum Verkauf, die durch Ihre optimale Aufteilung und Geräumigkeit beeindruckt.

Die Wohnung ist wunderschön gestaltet und bietet jede Menge Raum zur persönlichen Entfaltung. Ideal für Familien, welche die Lage zwischen dem Zentrum der Stadt und dem Erholungsgebiet Wienerberg genießen wollen. Die Wohnung bietet jedenfalls den notwendigen Freiraum, um sich seine persönlichen Wohnträume erfüllen zu können. Mehrere Straßenbahnlinien und der Matzleinsdorferplatz sind fußläufig sofort erreichbar sind. Weiters verspricht die geplante Erweiterung der Linien U2 und U5 eine unvergleichliche öffentliche Anbindung in Wien. Bereits jetzt erreichen Sie in 25 Minuten das Zentrum der Stadt.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss über dem Hochparterre (entspricht etwa dem 1,5. Stock) und verfügt über folgende Raumaufteilung:

- Geräumiges Vorzimmer
- Wunderschöner Flur
- Großes Wohnzimmer
- Moderne Küche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Kabinett
- Bad mit Dusche
- WC

Geheizt wird via Gas-Kombitherme. Die Betriebskosten liegen bei niedrigen 183,32 € (netto) monatlich.

Ein erster Eindruck gleich über den Virtuellen-Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3156802?accessKey=6a35>

Gerne können Sie Ihre maßgeschneiderte Finanzierung über uns Anfragen. Ihr Interesse ist geweckt? Senden Sie uns Ihre Anfrage, gerne vereinbaren wir danach Ihren Besichtigungstermin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <225m  
Klinik <425m  
Krankenhaus <375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <125m  
Kindergarten <275m  
Universität <1.550m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <475m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <525m  
Bank <525m  
Post <525m  
Polizei <775m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <700m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <675m  
Autobahnanschluss <2.475m

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.