

**+++NEU+++ Sanierungsbedürftige 3-Zimmer  
Altbau-Wohnung, großes Umbaupotenzial**



**Objektnummer: 60469**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Knöllgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	151,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,49
Kaufpreis:	238.890,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

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













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014







# Objektbeschreibung

## Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung in ruhiger Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf steht eine ca. 77 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung mit 3 Zimmern, gelegen im 2. Stock eines charmanten Gebäudes in der Knöllgasse. Diese Wohnung bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

## Besichtigung

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

## Wohnungsdetails

- **Lage:** 2. Stock (ohne Lift)
  
- **Räumlichkeiten:**
  - Vorraum
  
  - Badezimmer
  
  - WC
  
  - Küche
  
  - Wohnzimmer
  
  - 2 Schlafzimmer

(siehe Fotos und Grundriss)

- **Zustand:**

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wird wie sie liegt und steht verkauft. (Details siehe Fotodokumentation.)

## **Das Gebäude**

Die Wohnung liegt in einem klassischen Altbau. Ein geplanter Dachgeschossausbau wird das Haus modernisieren und aufwerten.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Wohngegend** in der Van-der-Nüll-Gasse, mit ausgezeichneter Infrastruktur und öffentlicher Verkehrsanbindung:

- **Infrastruktur:**

- Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Allgemein- und Fachärzte sind fußläufig erreichbar

- **Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahnlinie U1 (Keplerplatz):** wenige Gehminuten entfernt
- **Straßenbahnlinien 1 und 6:** ermöglichen schnelle Verbindungen in die Innenstadt und angrenzende Bezirke

## **Preis**

**Preis:** 239.000 €

monatliche Kosten:

Reparaturrücklage: 1,41 €/m<sup>2</sup>

Betriebskosten: 2,85 €/m<sup>2</sup>

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten

Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap