

**Einzigartiges LOFT in Hofruhelage | Traumhafte Immobilie
mit großzügigem Balkon | Vollmöbliert bei Bedarf**



Objektnummer: 37948

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Knöllgasse
Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,37 m ²
Nutzfläche:	97,37 m ²
Gesamtfläche:	116,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	538.000,00 €
Betriebskosten:	217,13 €
USt.:	43,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer

360lage eins GmbH
Bauernmarkt 10/20A
1010 Wien





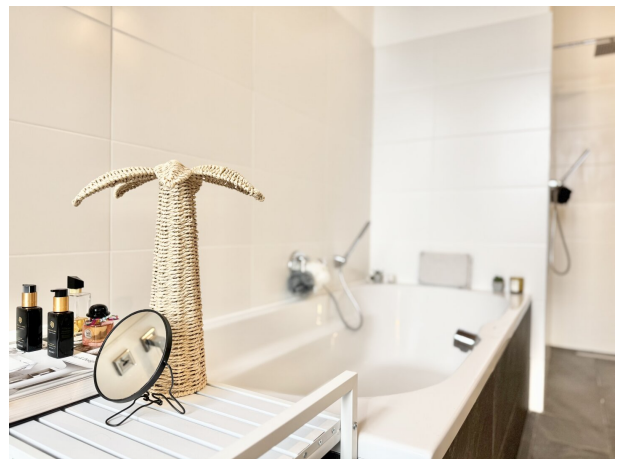














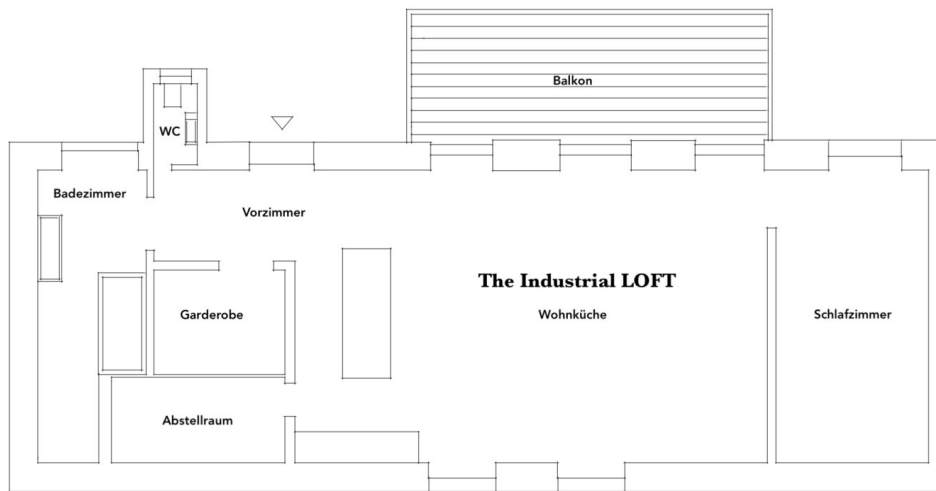


Grundriss Skizze

Dient zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.

Die Darstellung ist nicht maßstabsgetreu.

Für die Richtigkeit der Skizze wird keine Haftung übernommen.



Objektbeschreibung

EXKLUSIVES INDUSTRIAL LOFT mit großzügigem Balkon

Zum Verkauf gelangt diese **einzigartige, rund 97m² große Loft-Wohnung mit Balkon** in Wien Favoriten. Dieser Wohnraum mit WOW-Faktor befindet sich in der **2. Etage** eines gepflegten Altbaus - liebevoll eingebettet im Hofhaus einer alten Kofferfabrik. Das großzügige **2 Zimmer** Apartment verfügt über eine **absolute Hofruhelage**. Die Immobilie wurde 2018 aufwendig saniert und verfügt über ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht. Der offene Grundriss und die liebevoll freigelegte Ziegeldecke verleihen dem Objekt ein urbanes und trendiges Ambiente. Die hochwertige Tischlerküche und das stilvolle Badezimmer runden das Gesamtbild stimmig ab.

+++ Das Loft ist derzeit befristet Vermietet. Der Mietvertrag läuft voraussichtlich bis **07/2026**
+++

In der Knöllgasse gelegen, gelang man durch das straßenseitige Mietshaus in den Hoftrakt dieser alten Kofferfabrik. Neben Ateliers zeitgenössischer Künstler, zeichnet sich die Stiege 2 durch eine angenehme Nachbarschaft mit eigentümbewohnten Wohnungen aus. Die doppelseitige Hofruhelage lässt nicht erahnen, dass die Straßenbahnlinie 1 vor der Türe Station macht und Sie direkt in nur 16 Minuten bis zur Oper bringt. Ein Personenlift ist vorhanden, wurde bis jetzt jedoch noch nicht vom Eigentümer der angebotenen Wohnung verwendet. Gegen eine Kostenbeteiligung wäre eine Nutzung des Fahrstuhls möglich.

Lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

[Hier geht's zum 3D-Rundgang!](#)

ECKDATEN:

- Ausgebautes Loft einer ehemaligen Kofferfabrik
- Hofhaus mit absoluter Ruhelage
- 97,37m² Wohnfläche
- 19,14m² Balkon (westseitig)

- Generalsaniert
- Inkl. Tischlerküche und hochwertigen Oberflächen

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- großzügige, offene Wohnküche mit Zugang zum
- Balkon (ca. 20m²)
- 1 Master Bedroom
- 1 Schrankraum vom Vorzimmer aus begehbar
- großes Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschtisch, Dusche & Badewanne
- separates WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss von der Küche erschlossen

AUSSTATTUNG:

- Fußbodenheizung via Gasetagenheizung
- wärme gedämmte Isolierglasfenster bzw. Terrassentüren

- hochwertiger Eichen-Parkettboden
- stilvoll verflieses Bad mit XXL Badewanne und Walk-In Dusche
- Balkon mit Holzdielen und Taubenabwehrnetz
- Lift vorhanden
- Optional wird die Immobilie, wie abgebildet, vollmöbliert angeboten. Ablöse ca. EUR 30.000,00

LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:

Direkt in der Knöllgasse befindet sich dieses Industrial Loft in toller Lage des 10. Bezirks. Während man für den täglichen Einkauf, Bildung, Gesundheit und Co. im unmittelbaren Umkreis der Knöllgasse alles Nötige findet, ist für Erholung und Entertainment am fußläufig erreichbaren Wienerberg ebenfalls gesorgt. Das Naherholungsgebiet mit großem Ziegelteich und idyllischen Wegen, wartet darauf von Naturliebhabern entdeckt zu werden. Gleichzeitig verspricht der Golfclub Wienerberg mit traumhaften Grüns und gepflegten Fairways Spaß für Golfbegeisterte. Restaurants, Kinos und Sporteinrichtungen runden das Freizeitangebot dieser Immobilie in unmittelbarer Nähe ab. Die Straßenbahn-Station (Linie 1) Trostgasse ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in nur 16 Minuten direkt bis zur Oper.

KONDITIONEN:

Kaufpreis: € 538.000,00

Betriebskosten: € 280,96 inkl. USt. pro Monat

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.;

Beziehbar: ab 05/2027

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer

unter [+43 676 7059885](tel:+436767059885) oder office@constantinmayer.at gerne zur Verfügung.

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig** zu sein.*

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <750m
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