

Exposé

Wohnung in Wien

4 ZIMMER ERSTBEZUG PROVISIONSFREI: GENERALSANIERTE WOHNUNG NAHE ZUKÜNFTIGER U2



Objekt-Nr. OM-439450

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Knöllgasse
1100 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1980	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	89,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine PROVISIONSFREIE 4-Zimmer-Wohnung im ERSTBEZUG in bester und ruhiger Lage im 10. Bezirk. Sie wird direkt vom Eigentümer OHNE MAKLERPROVISION (Ersparnis: ca. €13.000) angeboten. Die Wohnung wird derzeit generalsaniert auf ein modernes Erstbezugsniveau, besticht durch einen klar strukturierten Grundriss mit viel Stauraum und bietet dank FREIEM MIETZINS eine sehr ATTRAKTIVE MIETRENDITE von rund 4,5%. Die Wohnung ist WG-GEEIGNET und auch AIRBNB-GEEIGNET. Damit ist das Angebot sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

In einem gepflegten Mehrparteienhaus erwartet Sie diese großzügig geschnittene Wohnung im 2. Stock mit 89 m² Wohnfläche. Die Liegenschaft überzeugt durch barrierefreien Liftzugang, einen gut durchdachten Grundriss, helle Räume und charmante Details. Die Wohnung wird derzeit umfangreich saniert und wird im Mai / Juni 2026 bezugsbereit sein.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein einladender, großzügiger Vorraum, der einen GETRENNT BEGEHBAREN Zugang zu allen weiteren Räumlichkeiten schafft. Gleich rechter Hand befindet sich ein nordwestseitig ausgerichtetes Zimmer. Daneben liegt die große, nordwestseitig ausgerichtete und helle Wohnküche mit ca. 27m². Mittig in der Wohnung gelegen und vom zweiten Vorraum aus erreichbar liegt das separate WC, sowie Bad mit Dusche und Waschtisch. Vom zweiten Vorraum aus gelangt man zu den Zimmern 3 und 4 mit süd-ostseitiger Ausrichtung. Zimmer 3 hat zusätzlich einen BEGEHBAREN SCHRANKRAUM. In jedem Raum (bis auf den gefliesten Vorraum, Bad und WC) wird ein hochwertiger Parkett-Boden verlegt.

Ausstattung

Flächen (~m²):

Wohnküche: 27,2m²

Zimmer 2 (KAB): 12,3m²

Zimmer 3 (SZ+KS): 13,7m²+3,1m²

Zimmer 4 (SZ): 12,5m²

Bad: 3,5m²

WC: 1,2m²

Vorraum 1: 8,2m²

Vorraum 2: 7,3m²

Die Wohnung wird KOMPLETT und HOCHWERTIG KERNSANIERT!

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Diese provisionsfrei direkt vom Eigentümer angebotene Immobilie eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer und Kapitalanleger. Für Anleger bietet sich eine attraktive Kapitalanlage mit hervorragenden Vermietungsmöglichkeiten (AIRBNB und WG-VERMIETUNG MÖGLICH!).

Die Wohnung wird PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer verkauft, was einer Ersparnis von mehr als €13.000 entspricht. Durch den FREIEN MIETZINS ist die Miete nicht gedeckelt, was zu einer hohen Mietrendite von rund 4,5% führt und die Wohnung auch für Kapitalanleger interessant macht.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet.

Die Abbildungen zeigen die tatsächlichen Räume mit KI bearbeitet, um eine Idee zu geben, wie sie saniert und mit Möbeln aussehen kann. Die Räume entsprechen vom Maßstab der Realität. Bitte beachten Sie auch die Grundrisse.

Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet des 10. Wiener Gemeindebezirks (Favoriten) nahe dem MATZLEINSDORFER PLATZ mit baldiger U2-ANBINDUNG (5 Minuten fußläufig). Hier verbindet sich gute städtische Infrastruktur mit angenehmer Wohnqualität. Der Straßenverkehr in der Knöllgasse ist gering. Die Straße ist sehr ruhig. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Hofer, Lidl und DM) und Parkanlagen. Von der Wohnung aus, sind die Straßenbahnlinien 1 und 6, mit der Sie direkte Verbindungen zum 1. Bezirk, zum Westbahnhof (U3) und zum Reumannplatz (U1) haben, in einer Gehminute erreichbar. Verbindungen Matzleinsdorfer Platz: U2 (zukünftig), S-Bahn-Linien (z. B. S1, S2, S3, S4, S7, S60, S80), Straßenbahnlinie 18, mehrere Busse.

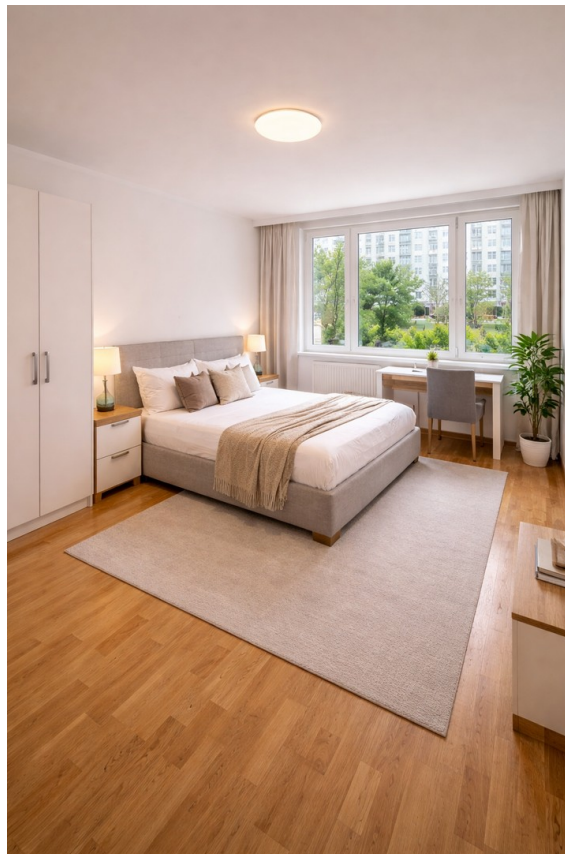
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie

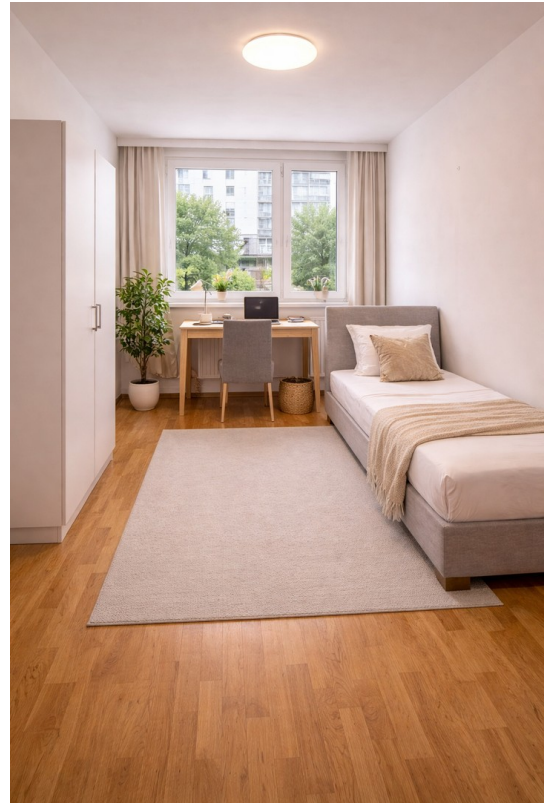


Zimmer 3

Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank Z2



Zimmer 4



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Vorraum



Bad



WC

Exposé - Grundrisse

