

**Knittelfeld: viel Potenzial in zentraler Lage:  
3-Zimmer-Wohnung mit ca 85 m<sup>2</sup> + Balkon**



**Objektnummer: 6409/448**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schmittstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Wohnfläche:	86,00 m <sup>2</sup>
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	77.777,00 €
Betriebskosten:	161,02 €
USt.:	16,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Elke Nina Resch

ITL | Immo Treuhand Liebminger  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der Schmittstraße, Knittelfeld. Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses (ohne Lift) aus dem Jahr 1969 und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer gut durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich ideal für handwerklich begabte Käufer, die ein Sanierungsprojekt verwirklichen möchten.

### Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Großzügiger Eingangsbereich, von dem aus alle Zimmer begehbar sind
- **Wohnzimmer:** Heller und geräumiger Raum mit direktem Zugang zum Balkon
- **2 Schlafzimmer:** 1. Schlafzimmer liegt Innenhofseitig, 2. Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen **praktischen Schrankraum**, der für extra Stauraum sorgt
- **Küche:** Getrennt vom Wohnbereich, mit Fenster und viel Potenzial für eine moderne Gestaltung
- **Abstellraum:** Praktischer Raum für Vorräte oder als zusätzliche Lagerfläche
- **Bad:** Mit Wanne, hier besteht großes Potential für eine moderne Neugestaltung
- **Separates WC:** Direkt neben dem Bad gelegen

Der **Balkon** bietet einen gemütlichen Rückzugsort mit Blick auf den Innenhof des Wohnhauses.

### Wichtige Informationen zur Wohnung:

- **Baujahr:** 1969

- **Stockwerk:** 4.Stock ohne Lift
- **Heizung:** Derzeit elektrisch beheizt. Eine Umstellung auf **Fernwärme** ist möglich, da diese bereits im Haus verfügbar ist.
- **Zustand:** Renovierungsbedürftig. Die Wohnung befindet sich im Originalzustand mit alten Tapeten, Böden und Elektroinstallationen aus dem Baujahr. Dies bietet Ihnen die Chance, alle Oberflächen nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und die Wohnung auf den neuesten Stand zu bringen.

### **Zusätzlicher Stauraum:**

Ein **Kellerabteil** gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Platz für Lagerung.

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der **Schmittstraße in Knittelfeld** im Herzen von Knittelfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die zentrale Lage bietet sowohl eine gute Verkehrsanbindung als auch schnelle Erreichbarkeit zu Freizeitangeboten in der Umgebung.

### **Besonderheiten:**

- **Großes Renovierungspotenzial:** Diese Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnideen umzusetzen und den Wert der Immobilie durch eine Sanierung erheblich zu steigern.
- **3 Zimmer:** perfekt für eine Familie die Wert auf Privatsphäre legt.
- **Fernwärme-Option:** Durch den Fernwärmeanschluss im Haus könnte die Wohnung auf ein modernes und effizientes Heizsystem umgestellt werden.

Diese Wohnung bietet Ihnen eine ausgezeichnete Gelegenheit, ein echtes Unikat zu schaffen, indem Sie Ihre persönlichen Vorstellungen in die Sanierung einfließen lassen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <6.250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap