

Ameisgasse - Sanierungsbedürftige 3-Zimmer Wohnung mit Grünblick



Objektnummer: 981

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,38 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	280,74 €
USt.:	28,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilienreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien















Objektbeschreibung

Die **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in der **Ameisgasse, Nähe Cumberlandstraße**, im **2. Stock (ohne Lift)** eines **gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1954**. Die Wohnung ist **ost- und westseitig ausgerichtet** und orientiert sich sowohl zur Ameisgasse als auch zum **begrüntem Innenhof**. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. **83 m²** und überzeugt durch eine **großzügige und gut nutzbare Raumaufteilung**. Zwei große Zimmer mit jeweils rund **23 m²** sind zur Ameisgasse orientiert, ein weiteres Zimmer mit ca. **17 m²** liegt hofseitig. Die ebenfalls hofseitige **Küche sowie das Badezimmer verfügen über Fenster**, das WC ist separat angeordnet. Die Wohnung befindet sich in **umfassend sanierungs- und modernisierungsbedürftigem Zustand** und bietet dadurch die Möglichkeit, sie vollständig nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

[360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

ZUSTAND UND POTENTIAL:

Der derzeitige Zustand eröffnet zugleich das wesentliche Potenzial der Wohnung: Sie kann im Zuge einer umfassenden Sanierung **technisch wie gestalterisch vollständig neu gedacht** werden. Die großzügigen Raumdimensionen, die klare Trennung von straßen- und hofseitigen Bereichen sowie die Belichtung von Küche und Bad schaffen dafür eine sehr gute Ausgangsbasis.

Ob **zeitgemäße Eigennutzung mit großzügigem Wohnkonzept**, klassische **3-Zimmer-Aufteilung** oder eine auf Vermietung ausgerichtete Gestaltung – die bestehende Grundstruktur bietet dafür viel Flexibilität. Besonders attraktiv ist, dass nicht auf bereits getätigte, möglicherweise nicht den eigenen Vorstellungen entsprechende Modernisierungen Rücksicht genommen werden muss.

HEIZUNG:

Die Wohnung verfügt derzeit über **keine Zentralheizung**. Die Beheizung erfolgt über **Einzelheizungen mit Gas, Strom bzw. festen Brennstoffen**; die **Warmwasserbereitung erfolgt mittels Gas**. Im Zuge der umfassenden Sanierung ist auch die **Heizungs- und Warmwasseranlage zu modernisieren**.

KELLERABTEIL:

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zur Nutzung zugeordnet.

VERKEHRSANBINDUNG:

Bus: Linie 51A – Cumberlandstraße (ca. 250 m)

Straßenbahn: Linie 52 – Ameisgasse (ca. 230 m)

S-Bahn: S45, S50 – Bahnhof Penzing (ca. 530 m)

U-Bahn: U4 – Braunschweigasse (ca. 580 m)

INFRASTRUKTUR:

Sportmöglichkeiten, Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung sorgen für eine sehr gute Infrastruktur.

MÖBLIERUNG:

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben (wie besichtigt)

BEZIEHBAR:

nach abhandlungsgerichtlicher Genehmigung

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap