

**Nähe U4 Hietzing und Schönbrunn // Saniertes  
3-Zimmer-Eigentum // WG-Eignung // Ruhige Lage**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 95012**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ameisgasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1958
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,68
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	190,43 €
Sonstige Kosten:	69,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Pallendorf**

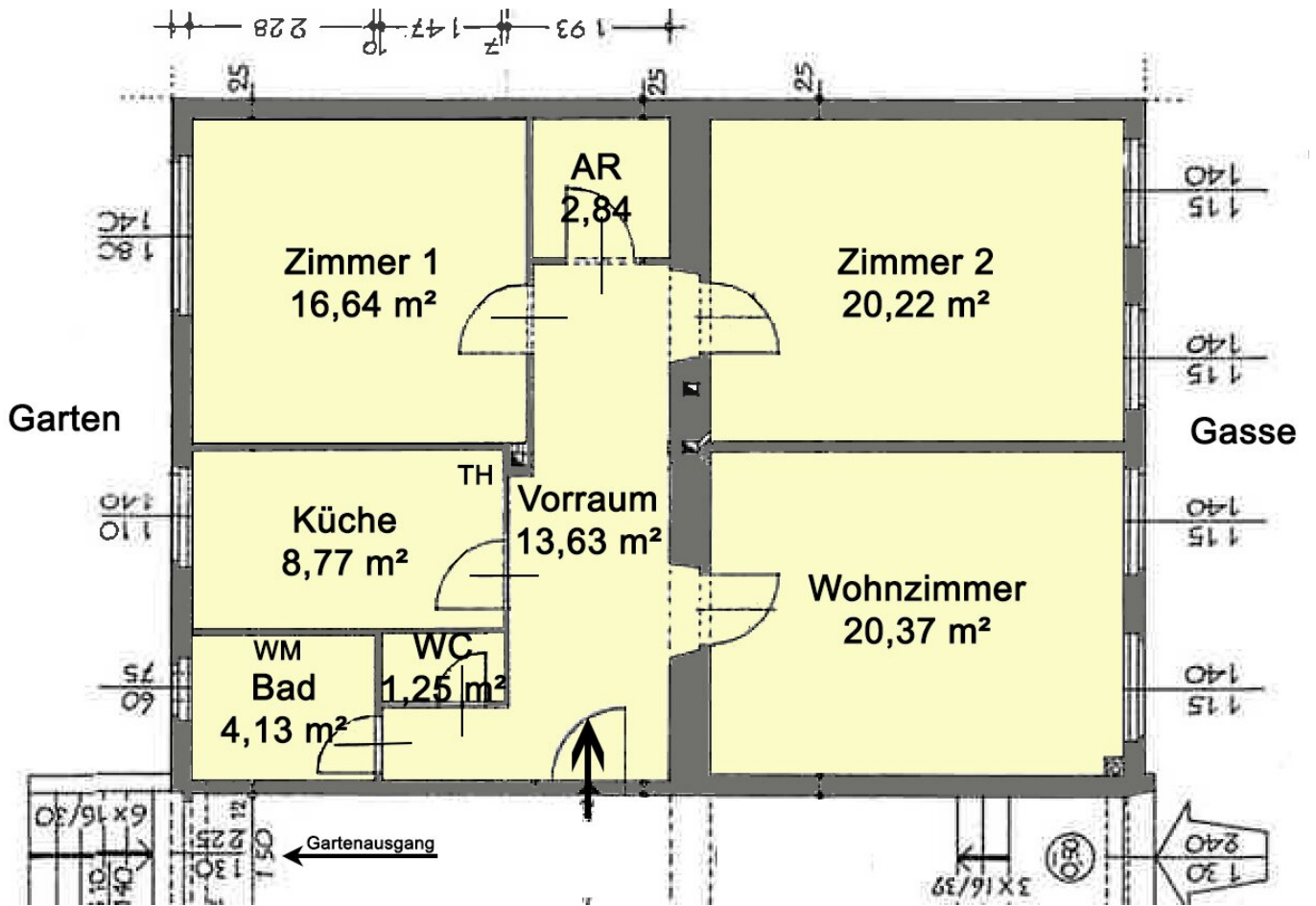
Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien











## Objektbeschreibung

Die angebotene **3-Zimmer-Wohnung** liegt in West-Ost-Ausrichtung im Hochparterre eines im Jahre 1958 errichteten Wohnhauses, das sich **in ruhiger Lage in Alt-Penzing**, einem äußerst beliebten Wohngrätzl mit bezaubernden Barock-, Biedermeier- und Jugendstilfassaden, befindet.

Hervorzuheben ist die **sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr**. Beide **U4-Stationen, Braunschweiggasse** und **Hietzing**, sind in wenigen Gehminuten erreichbar, bei der **Kennedybrücke** gibt es auch Haltestellen der Straßenbahnlinien 10, 52 und 60 Richtung Westbahnhof, Rodaun, Baumgarten und Dornbach. Ebenfalls nur etwa 400 Meter entfernt ist die **S-Bahn-Station Penzing** mit der Vorortelinie S45 Richtung Handelskai.

Eine Apotheke und eine Pizzeria liegen nur 100 Meter entfernt auf der Penzinger Straße, eine Trafik, Bipa und Billa in etwa 500 Metern Entfernung in der Nisselgasse. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Greissler, Boutiquen, Fachgeschäfte sowie Ärzte, Banken und diverse Gastronomiebetriebe sind rund um das fußläufig erreichbare **Hietzinger Platzl** im 13. Bezirk angesiedelt. Dort gibt es auch einen Eingang in den **Schönbrunner Park**, gleichermaßen beliebt bei Spaziergängern und Joggern, und natürlich in den Zoo Schönbrunn. Radfahrer nutzen gerne den nahegelegenen Wienfluss-Radweg, der von der Kennedybrücke bis Wien-Auhof eine durchgehende, autofreie Verbindung darstellt. Kindergärten und Schulen, z.B. die Volksschule Diesterweggasse oder auch das Gymnasium Astgasse liegen im gleichen Grätzl und sind auch leicht zu Fuß erreichbar.

Die **Wohnung mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ist **komplett saniert** und unterteilt sich in ein geräumiges, **zentrales Vorzimmer**, **zwei mit 20 m<sup>2</sup> nahezu gleich große, gassenseitige Zimmer**, ein weiteres, Richtung Westen **in den Garten ausgerichtetes Zimmer** sowie in **Küche, Bad, separates WC** und **Abstellraum**. Das Bad ist mit Fenster, einer großen Dusche, Waschtisch, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die **Küche von Ewe** mit Marken Einbaugeräten, u.a. einem Siemens E-Herd mit Induktionskochfeld und einem Elektra Bregenz Geschirrspüler, ist **bereits im Kaufpreis enthalten**.

Die gepflegte Wohnung ist mit Kunststoff-Fenstern mit 2-fach-Isolierverglasung und straßenseitigen Außenjalousien ausgestattet. Sowohl im Vorzimmer als auch in der Küche ist pflegeleichter PVC-Boden verlegt, im Wohnzimmer ein **Fischgrät-Parkettboden** und in den beiden anderen Zimmern **Stabholz-Parkettböden**. Bad und WC sind verflies. Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine regelmäßig gewartete Gas-Kombitherme. Zur Wohnung gehört auch ein etwa 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil, der Gemeinschaftsgarten entlang der Westseite des Hauses steht allen Hausbewohnern zur Benützung frei.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap