

**3,5-Zimmer-Wohnung mit Sanierungsbedarf und 20 m<sup>2</sup>  
großer Loggia im Innenhof! Plus rundum saniertes Haus!**



**Objektnummer: 281387**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ameisgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	96,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	380.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.917,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz











## Objektbeschreibung

**Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Gründerzeithaus und Sie werden Augen machen.**

**Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?**

In **herrlicher Lage**, in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark Schönbrunn, wird derzeit einem Stilaltbau neues Leben eingehaucht. Hierbei wird auf den **Erhalt der Altbauelemente viel Wert** gelegt. Angefangen von der neuen **Fassade**, welche sich stilvoll in das Straßen Ensemble einfügt, über den **fein gestalteten Hauseingang mit Stuckverzierungen** bis hin zum frisch sanierten Stiegenhaus mit **Personenlift**, wird Sie diese Immobilie auf Anhieb überzeugen. Im Dachausbau entstehen weitere vier große Wohneinheiten, die bereits 2025 fertiggestellt werden.

**Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

**TOP 08 - Nord-Süd ausgerichtete 3,5-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia im Innenhof.**

Die zum Verkauf stehende Wohnung, ist ein einzigartiges Highlight für alle, die sich ihren Wohntraum ganz nach ihren Wünschen gestalten möchten. Die Wohnung bietet einen Grundriss mit einem zentralen Vorraum, eine separate Küche, ein Wohn-Esszimmer, zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer und ein separates WC mit Fenster. Die neue, bereits errichtete 19 m<sup>2</sup> große Loggia im ruhigen Innenhof, wird inklusive Bodenbelag und neuen Eingangstüren übergeben! Einem gemütlichen Wohnen auf ihrer neue Freifläche, steht somit nichts mehr im Wege!

**Das Motto für diese Stadtwohnung lautet: 3, 2, 1 und LOS!**

Wohnfläche: ca. 84,5 m<sup>2</sup> + Keller

Kaufpreis: € 380.000.-

Provision: 3% vom KP zzgl. 20% Ust.

Verfügbare Einheiten im Dachgeschoß:

Top 15 - 3 Zimmer - mit ca. 126,5 m<sup>2</sup> WFL + ca. 8,1 m<sup>2</sup> Freifläche: KP € 785.000.-

Top 16 - 3 Zimmer - mit ca. 136,6 m<sup>2</sup> WFL + ca. 21,4 m<sup>2</sup> Freifläche: KP € 877.000.-

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

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 <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap