

**Nur für Kurzzeitvermietung! Wohnkomfort auf 58 m<sup>2</sup>**



Terrasse mit dem Garten, Einrichtungsvorschlag

**Objektnummer: 00010084360001**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	58,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	16,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	424.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,06 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

< p > Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden. < /p > < p > Kaufpreis Anleger: EUR 375.800,-- zzgl. 20% USt. < /p > < p > < br > < /p > < p > Optional kann ein Garagenparkplatz erworben werden. < /p > < p > Kaufpreis Eigennutzer: EUR 39.550,-- < /p > < p > Kaufpreis Anleg

## Ihr Ansprechpartner

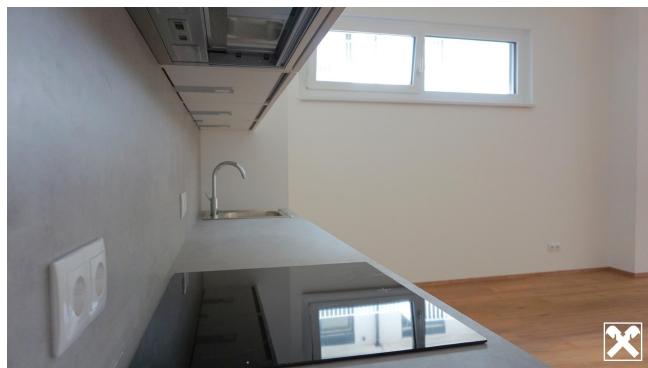


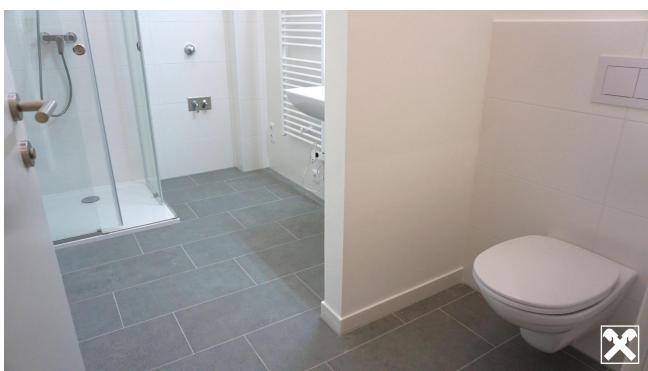
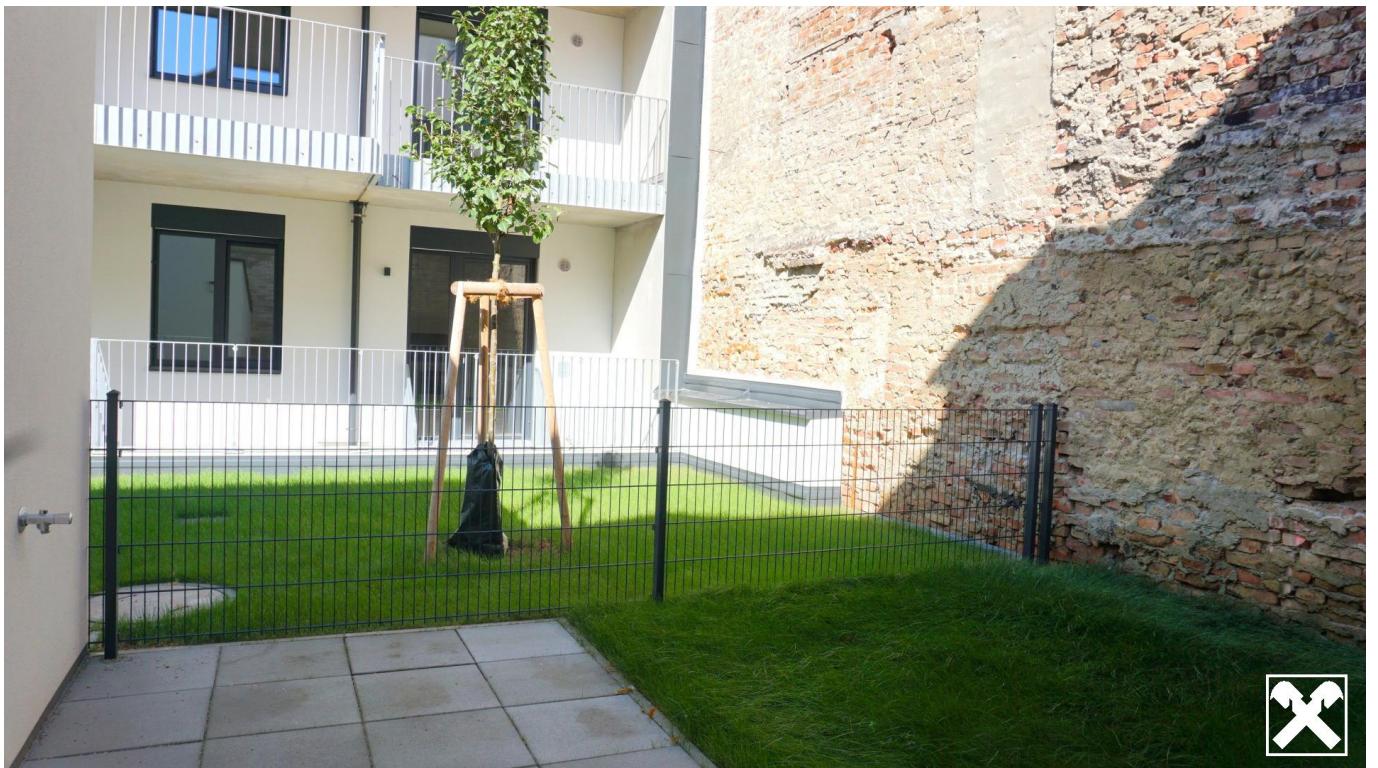
**Mag. Nataliya Maystruk**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien









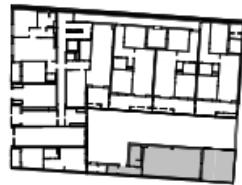
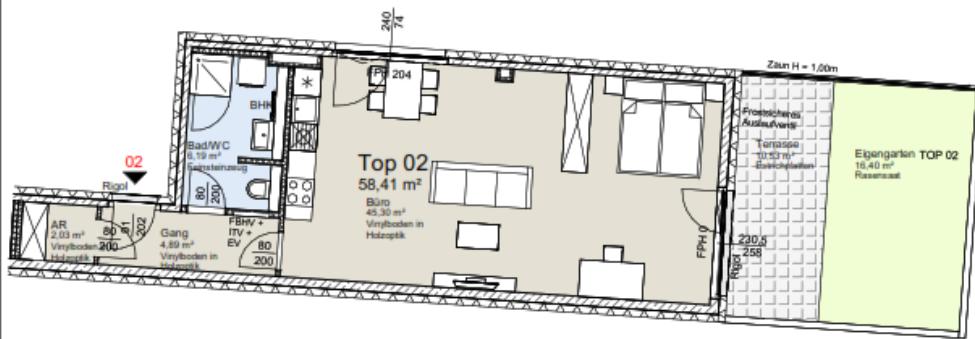




**Baufeiert  
Vororge Wohnung**



**AMEISGASSE 28**  
A-1140 Wien



**TOP 2**

**ERDGESCHOSS**

AR	2,03 m <sup>2</sup>
Gang	4,89 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,19 m <sup>2</sup>
Büro	45,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	58,41 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,53 m <sup>2</sup>
Eigengarten	16,40 m <sup>2</sup>
Gewichtete Nutzfläche	65,32 m <sup>2</sup>

**STRABAG**

WORK ON PROGRESS



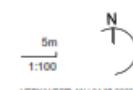
WGA ZT GmbH  
Bloch-Bauer-Promenade 21  
1100 Wien  
Tel.: +43 1 320 35 51  
Email: office@wg-a.com  
www.wg-a.com

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detaillierung gegebenenfalls von den tatsächlichen Raummaßen unterscheiden und nicht für die Bestellung von Einbauteilen verwendbar – Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Putzdecken nach Erfordernis ( kleinere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige Innenmaße Anmerkungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Planküsse, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
BHK Badzimmerschrankkörper  
BDR Badzimmerschrank  
FBHV Fußbodenheizungsventil  
FPH Fertigparapetlinie  
HP Höhe in cm

IT-Ventilatoren  
RAB Regentraldr.  
RH Raumhöhe  
SGVR Schrankraum/Verbrauch  
Wasseranschluss

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4



# Objektbeschreibung

**Wohnen, investieren & vorsorgen** – im begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie ein modernes Neubauprojekt mit **29 sofort bezugsfertigen Eigentumswohnungen** zwischen **58 und 111 m<sup>2</sup>**. Diese hochwertigen Wohnungen vereinen zeitgemäßen Wohnkomfort mit langfristiger Wertbeständigkeit – perfekt als Pensionsvorsorge oder für den Eigenbedarf.

## Top-Lage mit Naherholungsfaktor:

Nur wenige Minuten vom **Schloss Schönbrunn**, dem **Wienerwald** und dem **Lainzer Tiergarten** entfernt, genießen Sie eine einzigartige Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnaher Erholung. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten, Radwege und verkehrsberuhigte Bereiche laden zu Bewegung und Entspannung ein.

## Hervorragende Infrastruktur:

- **Bahnhof Penzing** in wenigen Gehminuten erreichbar (Schnellbahnlinien)
- **U4-Station Hietzing** sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien in der Nähe
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und medizinische Versorgung im direkten Umfeld

## Nachhaltig & zukunftsorientiert:

Die Wohnungen sind mit einer **effizienten Luftwärmepumpe** ausgestattet, die umweltfreundlichen Wohnkomfort garantiert. Der 14. Bezirk punktet zudem mit nachhaltigen Mobilitätslösungen und laufender Stadtentwicklung – ein Standort mit hohem Potenzial.

## Ihr Vorteil:

Ob als sichere Anlage, Vorsorgewohnung oder neues Zuhause – die **Eigentumswohnungen in der Ameisgasse 28** bieten Ihnen finanzielle Sicherheit und einen sorgenfreien Lebensstil in jedem Alter.