

# **AMEISGASSE 28 - "STADT. NATUR. ZUHAUSE" - JETZT BEZUGSBEREIT!**



**Objektnummer: 2322**

**Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Ameisgasse 28                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 88,38 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 622.450,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Unger-Ullmann**

KDH Immobilien GmbH  
Voitmann 43  
8272 Bad Waltersdorf

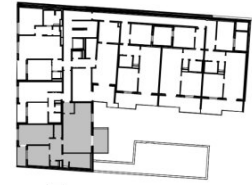
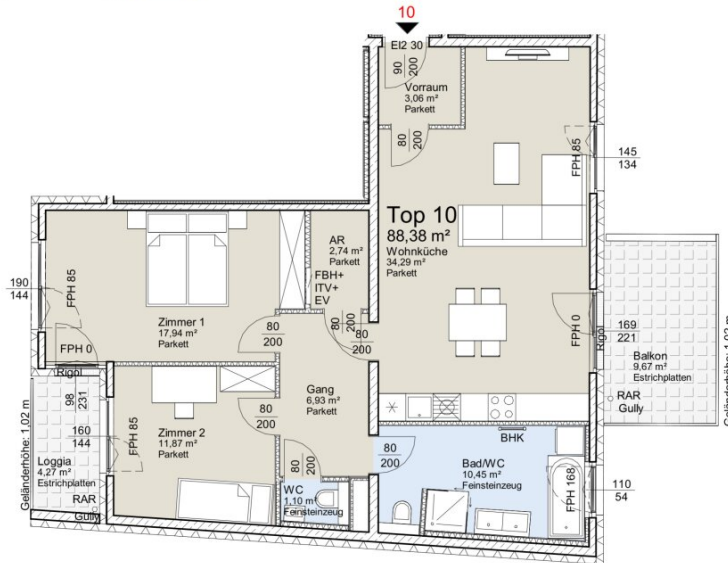
T +43 660 340 32 29





## AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



### TOP 10

#### 1. OBERGESCHOSS

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| WC                    | 1,10 m²  |
| AR                    | 2,74 m²  |
| Vorraum               | 3,06 m²  |
| Gang                  | 6,93 m²  |
| Bad/WC                | 10,45 m² |
| Zimmer 2              | 11,87 m² |
| Zimmer 1              | 17,94 m² |
| Wohnküche             | 34,29 m² |
| Nutzfläche            | 88,38 m² |
| Loggia                | 4,27 m²  |
| Balkon                | 9,67 m²  |
| Gewichtete Nutzfläche | 97,49 m² |

**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 Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unveränderliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
BHK Badstimmerheizkörper  
EV Elektroverteiler  
FBHV Fußbodenheizungsverteiler  
FPH Fertigsparspethöhe  
(12cm Tischhöhe bei FPH 0)  
Hm Höhe in cm

ITV IT-Verteiler  
RAR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SRVVR Schrankraum/Vorraum  
WA Wasseranschluss

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

VERKAUFSPLAN | 04.05.2023

# Objektbeschreibung

## Ameisgasse 28 – Zuhause im Grünen, gut angebunden in Wien

Willkommen in der **Ameisgasse 28**, mitten im 14. Bezirk – wo Stadtleben und Natur perfekt zusammenspielen. Hier entsteht ein modernes Wohnprojekt mit **24 Wohnungen** und **5 Büros**, das nicht nur durch seine Lage punktet, sondern auch durch smarte Architektur und durchdachte Details.

Die **öffentliche Anbindung**? Top! Der Bahnhof **Wien Penzing**, die **U4-Station Braunschweigasse** und mehrere **Straßenbahn- und Buslinien** sind bequem zu Fuß erreichbar. Ideal also für alle, die in der Stadt arbeiten, aber trotzdem ruhig wohnen möchten.

Und das Beste: Rundherum gibt's jede Menge **Grün**! Die **Steinhofgründe**, der **Lainzer Tiergarten** und der **Schönbrunner Schlosspark** liegen quasi ums Eck. Wer gerne spaziert, läuft in rund **20 Minuten** direkt zu Schönbrunn – königlicher geht's kaum.

## Wohnen, wie man es sich wünscht

Der Baukörper an der Ecke **Ameisgasse / Karlingergasse** ist architektonisch ein echter Hingucker: Zwei aufgesetzte Geschosse machen das Ganze lebendig und modern.

Im **Innenhof** gibt's einen **Spielplatz** für die Kleinsten und oben im **2. Dachgeschoss** eine richtig **großzügige Gemeinschaftsterrasse** – perfekt für Nachbarschafts-Plaudereien oder einen Sundowner nach Feierabend.

## Durchdacht bis ins Detail

Im Keller warten **16 Stellplätze**, **Einlagerungsräume**, ein **Kinderwagenabstellraum** und natürlich alle nötigen Technikräume. Jede Wohnung hat ihren ganz persönlichen **Freiraum** – ob **Balkon**, **Loggia** oder ein kleiner **Eigengarten**.

**Ameisgasse 28** – das ist urbanes Wohnen mit viel Lebensqualität. Super angebunden und mit jeder Menge Natur direkt vor der Haustür.

**Tiefgaragenplätze sind noch verfügbar - Kaufpreis pro Stellplatz € 39.550,-.**

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <300m

Klinik <450m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <500m

Universität <1.050m

Höhere Schule <2.200m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <1.650m

**Sonstige**

Geldautomat <575m

Bank <575m

Post <625m

Polizei <725m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <450m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <4.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap