

## Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Westloggia und viel Licht



Einbauküche

**Objektnummer: 00010084360002**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Wohnfläche:	70,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	520.300,00 €
Betriebskosten:	129,57 €
Infos zu Preis:	

<p>Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.</p><p>Kaufpreis  
Anleger: EUR 425.400,-- zzgl. 20% USt.</p><p><br></p><p><strong>Optional kann ein  
Garagenparkplatz erworben werden.</strong></p><p>Kaufpreis Eigennutzer: EUR  
39.550,-</p><p>

## Ihr Ansprechpartner



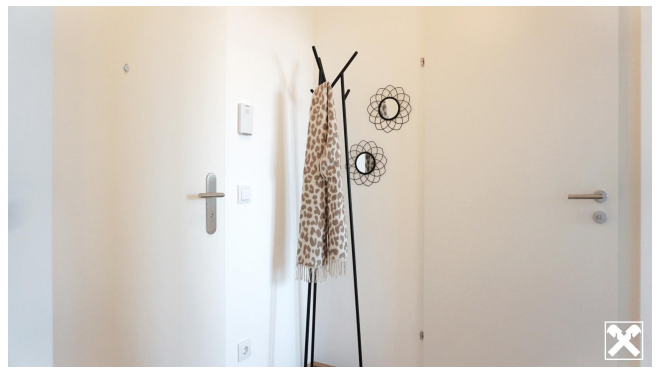
**Mag. Nataliya Maystruk**

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

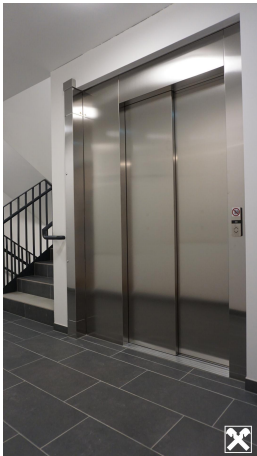
T +43517517  
H +43 664 60 517 517 39







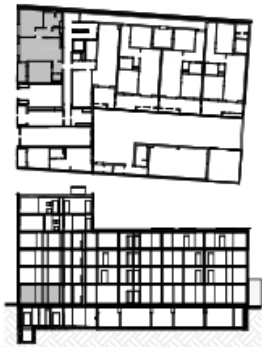






## AMEISGASSE 28

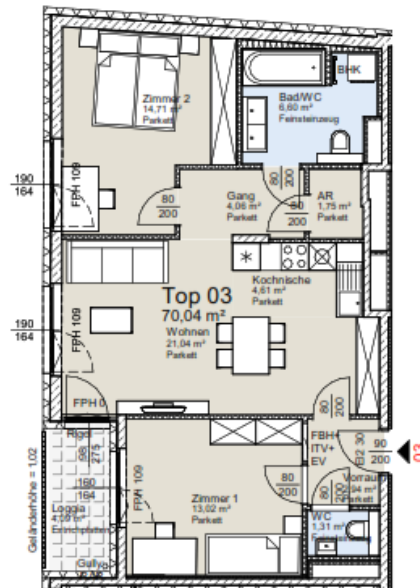
A-1140 Wien



### TOP 3

#### ERDGESCHOSS

WC	1,31 m²
AR	1,75 m²
Vorraum	2,94 m²
Gang	4,06 m²
Kochnische	4,61 m²
Bad/WC	6,60 m²
Zimmer 1	13,02 m²
Zimmer 2	14,71 m²
Wohnen	21,04 m²
Nutzfläche	70,04 m²
Loggia	4,09 m²
Gewichtete Nutzfläche	74,13 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 sind gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Richtmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Neumaße erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Wirkungsbildung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unveränderte Planlage, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
BHK Badkammerheizkörper  
EV Elektroverkleide  
FBH/F Festschalenheizungseinheit  
FBH/F Fertiggaragehöhe  
(nicht Türschwelle bei FBH F)  
Höhe in cm

ITV IT-Verteiler  
RAR Regenabfuhr  
RH Raumhöhe  
SR/VR Schrankraum/Vorraum  
WA Wasseranschluss

0 1 2,5 5m  
1:100



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

LIEFERANTENLISTE GILT FÜR DIESE PLÄNE

## Objektbeschreibung

**Wohnen, investieren & vorsorgen** – im begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie ein modernes Neubauprojekt mit **29 sofort bezugsfertigen Eigentumswohnungen** zwischen **58 und 111 m²**. 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.