

## Elegante Eigentumswohnung mit Blick in den Innenhof



Wohnküche

**Objektnummer: 00010084360003**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Wohnfläche:	65,13 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:	512.600,00 €
Betriebskosten:	120,49 €
Infos zu Preis:	

<p>Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.</p><p>Kaufpreis  
Anleger: EUR 453.600,- zzgl. 20% USt.</p><p><br></p><p>Optional kann ein  
Garagenparkplatz erworben werden.</p><p>Kaufpreis Eigennutzer: EUR  
39.550,-</p><p>Kaufpreis Anleger

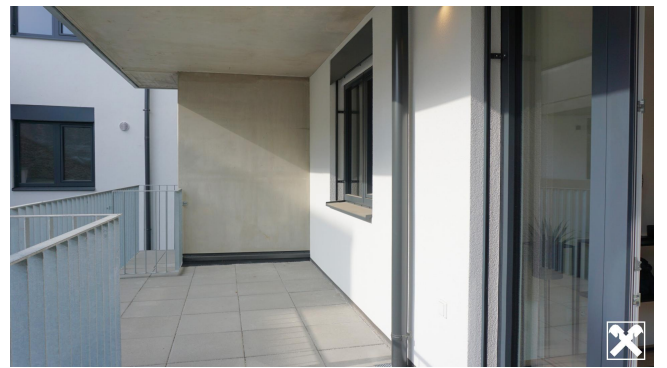
## Ihr Ansprechpartner



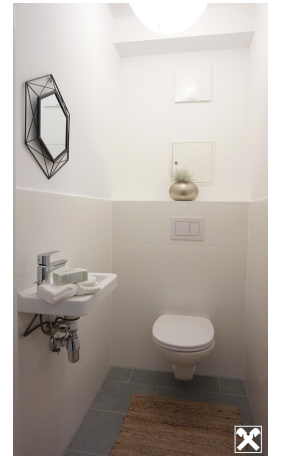
**Mag. Nataliya Maystruk**

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

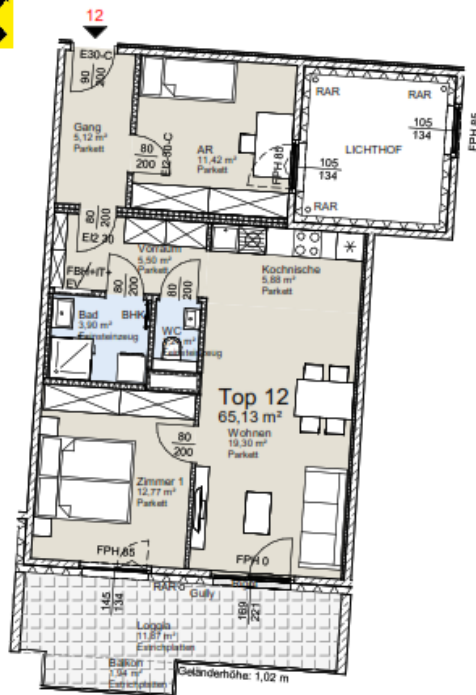
T +43517517





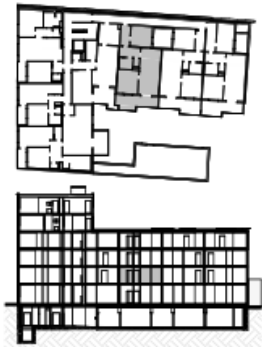






## AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



### TOP 12

#### 1. OBERGESCHOSS

WC	1,24 m²
Bad	3,90 m²
Gang	5,12 m²
Vorraum	5,50 m²
Kochnische	5,88 m²
AR	11,42 m²
Zimmer 1	12,77 m²
Wohnen	19,30 m²
Nutzfläche	65,13 m²
Balkon	1,94 m²
Loggia	11,87 m²
Gewichtete Nutzfläche	77,97 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](mailto:office@wg-a.com)  
[www.wg-a.com](http://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 – Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
BHK Backofenraum  
EV Elektroverkleide  
FBH/F Festschalenbedeckungswand  
FPH Fertigungsplatte (nicht Türschwelle bei FPH 0)  
Höhe in cm

ITV IT-Verteiler  
RAR Regenrutsche  
RH Raumhöhe  
SRNR Schrankraum/Vorraum  
WA Wasseranschluss

0 1 2,5 5m  
1:100  
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 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.