

## **Neubaukomfort: 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung**



Wohnküche

**Objektnummer: 00010084360008**

**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>	64,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	495.300,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,53 €

### Infos zu Preis:

<p>Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.</p><p>Kaufpreis Anleger: EUR 438.300,- 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

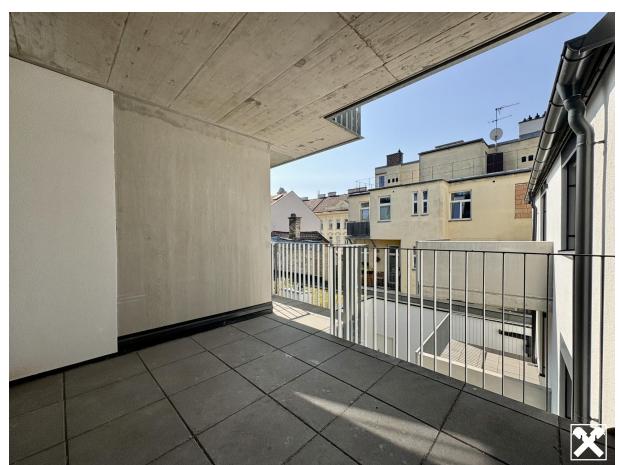


**Mag. Nataliya Maystruk**

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

T +43517517

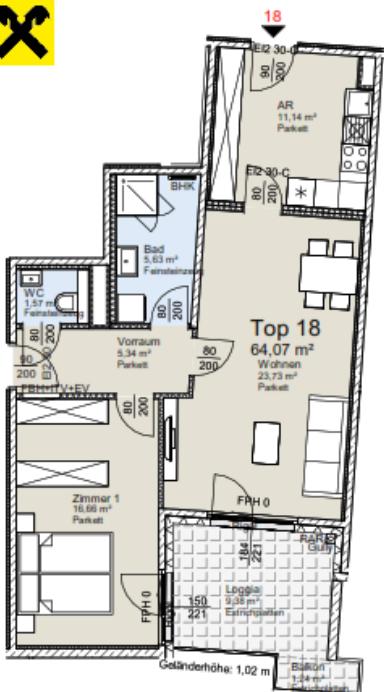








**Raiffeisen**  
Vorsorge Wohnung



**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](http://www.wg-a.com)

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laß glicher Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsrößen können sich durch die Dateneingabe gelegentlich ändern. Da in den Plänen vorhandene Abmessungen sind Raumhöhen und nicht Grundrissmaße, kann die Besteckung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich. Zusätzliche Abhängige Decken und Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Abwendbare Anstreicherungen haben keinen Einfluss auf den vorliegenden Kaufpreis. Unverbindliche Planansicht, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen an den vorliegenden.

AD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
BHK	Radklimmerheizkörper
EV	Elektronenventil
FBHV	Fußbodenheizungsverteiler
FPH	Fertiggaragethöhe (räum. Tischweite bei FPH 0)
H+	Höhe in cm

ITV	IT-Verteiler
RAR	Regenfallrohr
RH	Raumhöhe
SR/NR	Schrankraum/Vorräum
WA	Wasseranschluss

1                  2.5

5m  
1:100

1

bei Ausdruck auf DIN A4

13 / 13

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 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.