

**Perfekt für Paare & Familien – 3 Zimmer mit Wohlfühlfaktor**



Wohnküche

**Objektnummer: 00010084360010**

**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>	64,90 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>	519.300,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,07 €

### Infos zu Preis:

<p>Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden.</p><p>Kaufpreis Anleger: EUR 459.500,- 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

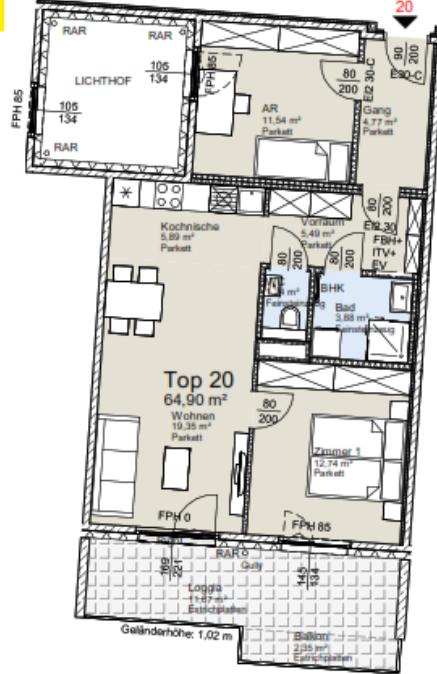








**Raiffeisen**  
Vorsorge Wohnung



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

Grenzrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laufen gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungseinrichtungen können sich durch die Datumsangabe geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Raumhöhen und nicht Größe der Besteigung von Einbauteilen verwendbar - Naturmaß erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Putzien nach Erfordernis. (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige Baupläne, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
BRK	Badsäume/Heizkörper
EV	Elektroventilatör
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler
FPH	Fertigputzspalthöhe (z.Bm Türrahmen bei FPH 0)
H+	Höhe in cm

ITV	IT-Verteiler
RAR	Regentallohr
RH	Raumhöhe
SR/VR	Schrankraum/Vorräum
WA	Wasseranschluss

1 2.5

5m  
1:100

ANSWER IS IN THE IMAGE

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

---

Digitized by srujanika@gmail.com

AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



TOP 20

2. OBERGESCHOSS

WC	1,24 m <sup>2</sup>
Bad	3,88 m <sup>2</sup>
Gang	4,77 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,49 m <sup>2</sup>
Kochnische	5,89 m <sup>2</sup>
AR	11,54 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,74 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,35 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	<b>64,90 m<sup>2</sup></b>
 Balkon	2,35 m <sup>2</sup>
Loggia	11,67 m <sup>2</sup>
 <b>Gewichtete Nutzfläche</b>	<b>77,75 m<sup>2</sup></b>

5m  
1:100  
N

# 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.