

## Smarte 2-Zimmer-Stadtwohnung mit exzellenter Anbindung und Terrasse



Ameisgasse

**Objektnummer: 00010084360011**

**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>	66,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	491.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	123,34 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

< p > Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen gekauft werden. < /p > < p > Kaufpreis Anleger: EUR 434.500,- 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

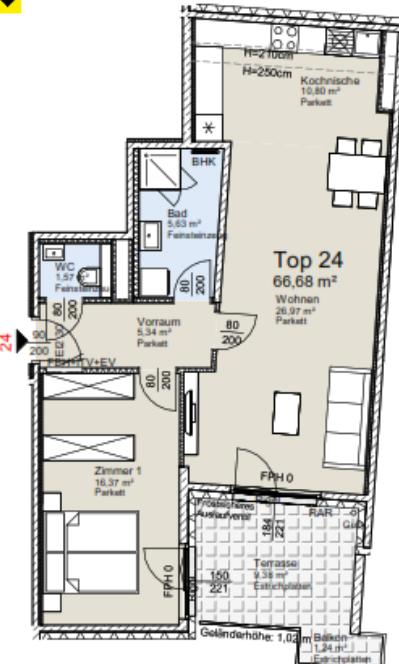




**Baiffeisen  
Vorsorge Wohnung**



24



**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 laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Datenerhebung geändert haben. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind nur für die Bestellung von Einbauteilen verwendbar – Nutzmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Putzarten nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige Instandhaltungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankarte, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke  
AR Abstellraum  
BHK Badewannenheizkörper  
BDR Badewannenablage  
FBHV Fußbodenheizungsventil  
FRH Fertiggaragenthüle  
H= Höhe in cm

ITV Regentonne  
RAR Röhre  
RH Raumhöhe  
SVA Schrankraum/Verbrauch  
Wasseranschluss

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4



**AMEISGASSE 28**  
A-1140 Wien



**TOP 24**

3. OBERGESCHOSS	
WC	1,57 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,34 m <sup>2</sup>
Bad	5,63 m <sup>2</sup>
Kochküche	10,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,37 m <sup>2</sup>
Wohnen	26,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	66,68 m <sup>2</sup>
Balkon	1,24 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,38 m <sup>2</sup>
Gewichtete Nutzfläche	71,99 m <sup>2</sup>

# 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.