

## **ERSTBEZUG IN BESTLAGE: Traumhafte Wohnungen nahe Schönbrunn!**



**Objektnummer: 6626/325**

**Eine Immobilie von AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 74,31 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,77                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 492.400,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Aurelie Immobilien Office Team

AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien GmbH  
Auerspergstraße 7/11  
1080 Wien

T +43 1 9346159  
H +436765532873

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Aurelie  
Immobilien



Aurelie  
Immobilien



Aurelie  
Immobilien



Aurelie  
Immobilien



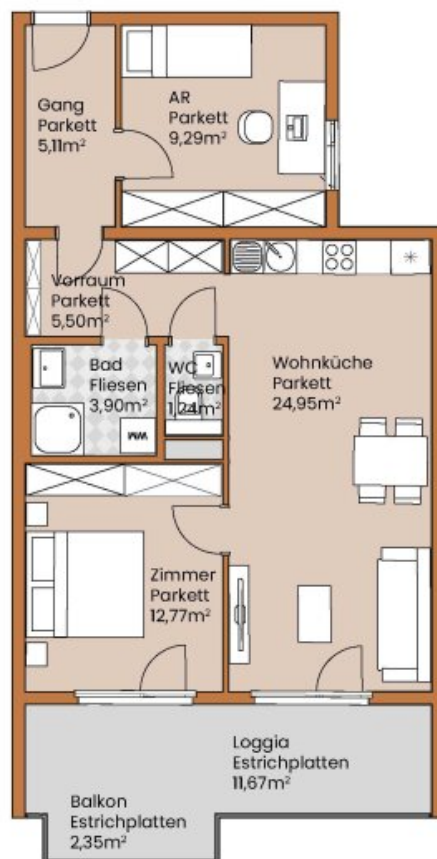
Aurelie  
Immobilien



Aurelie  
Immobilien



Aurelie  
Immobilien



## TOP 21 2. Obergeschoss

Wohnfläche: 74,43m<sup>2</sup>

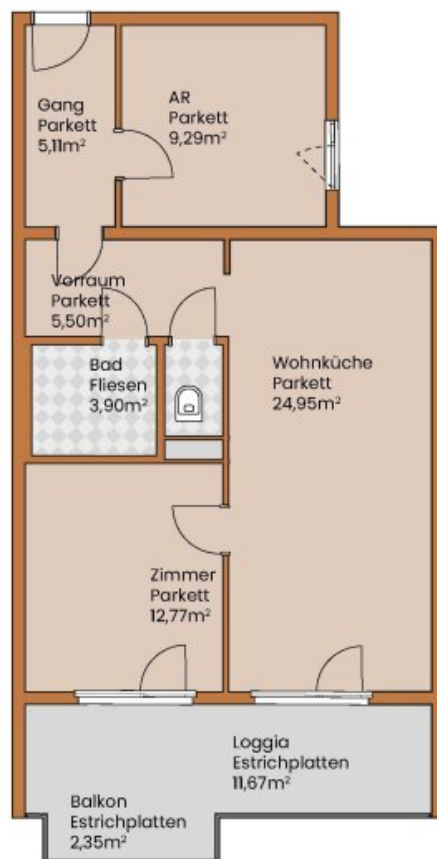
**Aurelie**  
Immobilien

Die Grundrisse sind Skizzen und sollen der Orientierung bzw. Übersicht dienen, daraus können keinerlei Ansprüche geleitet

werden.

Der Abgeber übernimmt keinerlei Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Wir senden wir Ihnen gerne die vom Abgeber zur Verfügung gestellten Grundrisse oder Pläne.



## TOP 21 2. Obergeschoss

Wohnfläche: 74,43m<sup>2</sup>

**Aurelie**  
Immobilien

Die Grundrisse sind Skizzen und sollen der Orientierung bzw. Übersicht dienen, daraus können keinerlei Ansprüche geleitet

werden.

Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Wir senden wir Ihnen gerne die vom Abgeber zur Verfügung gestellten Grundrisse oder Pläne.

## Objektbeschreibung

Inmitten des aufstrebenden 14. Wiener Gemeindebezirks, Penzing, wurde in der Ameisgasse 28 ein modernes Wohnbauprojekt fertiggestellt, das in zentraler und dennoch ruhiger Lage urbanes Lebensgefühl mit Wohnkomfort vereint. Mit einer attraktiven Auswahl an 29 Wohnungen auf sechs Etagen bietet das Gebäude ideale Wohnmöglichkeiten für unterschiedlichste Bedürfnisse. Die Wohnungen variieren in der Größe zwischen ca. 58 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> und entsprechen den Ansprüchen sowohl von Singles als auch Paaren und Familien.

## DEIN NEUER WOHLFÜHLORT, DEIN NEUES ZUHAUSE.

### DIE AUSSTATTUNG.

Alle Wohnungen verfügen über eine hochwertige Ausstattung, die modernen Wohnkomfort garantiert. Die Grundrisse sind optimal auf die Bedürfnisse von modernen Stadtbewohner:innen zugeschnitten, sodass sowohl kompakte Einheiten für Singles als auch großzügigere Wohnungen für Familien oder Paare zur Verfügung stehen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, Garten, eine Loggia oder Terrasse, die eine private Freifläche zur Erholung bietet.

### LAGE & INFRASTRUKTUR.

Die Infrastruktur des Viertels lässt keine Wünsche offen. Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Auer-Welsbach-Park und der Tiergarten Schönbrunn laden zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Kulturelle Highlights wie das Technische Museum und das Schloss Schönbrunn sind ebenfalls schnell erreichbar. Diese einzigartige Kombination aus urbaner Infrastruktur und grüner Umgebung macht das Projekt in der Ameisgasse zu einem besonderen Highlight.

### DIESE 3-ZIMMERWOHNUNG TEILT SICH WIE FOLGT AUF:

- zwei Schlafzimmer
- ein Wohn-/Essbereich

- ein Bad
- ein WC
- ein Vorraum
- eine Loggia
- ein Balkon

Diese Wohnung befindet sich in der 2. Etage.

### **Aurelie Immobilien - Wo Wohlfühlorte ein Zuhause haben.**

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und wünschen ganz viel Freude mit unserem Immobilienangebot.

Weitere tolle Immobilien, finden Sie auch auf unserer Homepage unter [www.aurelie-immobilien.at](http://www.aurelie-immobilien.at)

***Alles Liebe,***

***Ihr Aurelie Immobilien Team***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap