

**WOW - Mega Dachgeschosswohnung mit vier Zimmer,
zwei Terrassen + private Photovoltaik möglich!**



Objektnummer: 281389

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ameisgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,63 m ²
Nutzfläche:	146,31 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	5,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	877.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.994,12 €
Provisionsangabe:	

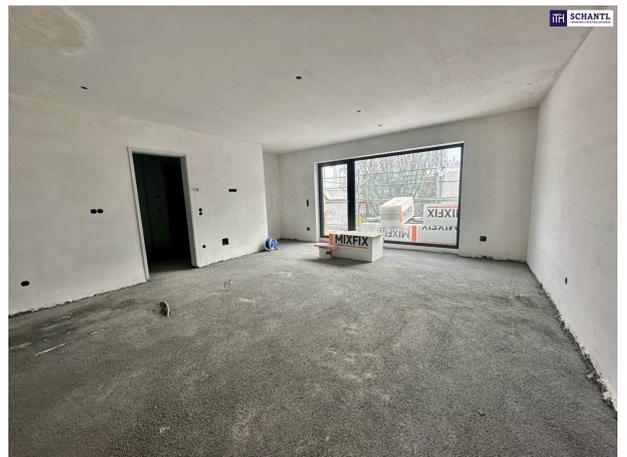
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

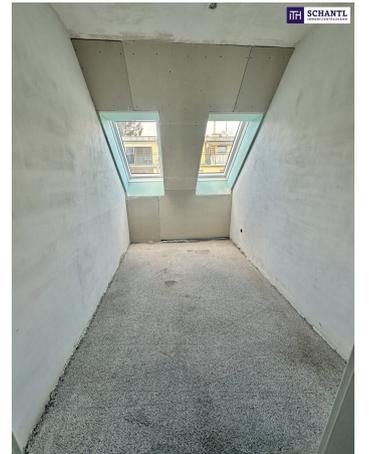


Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH









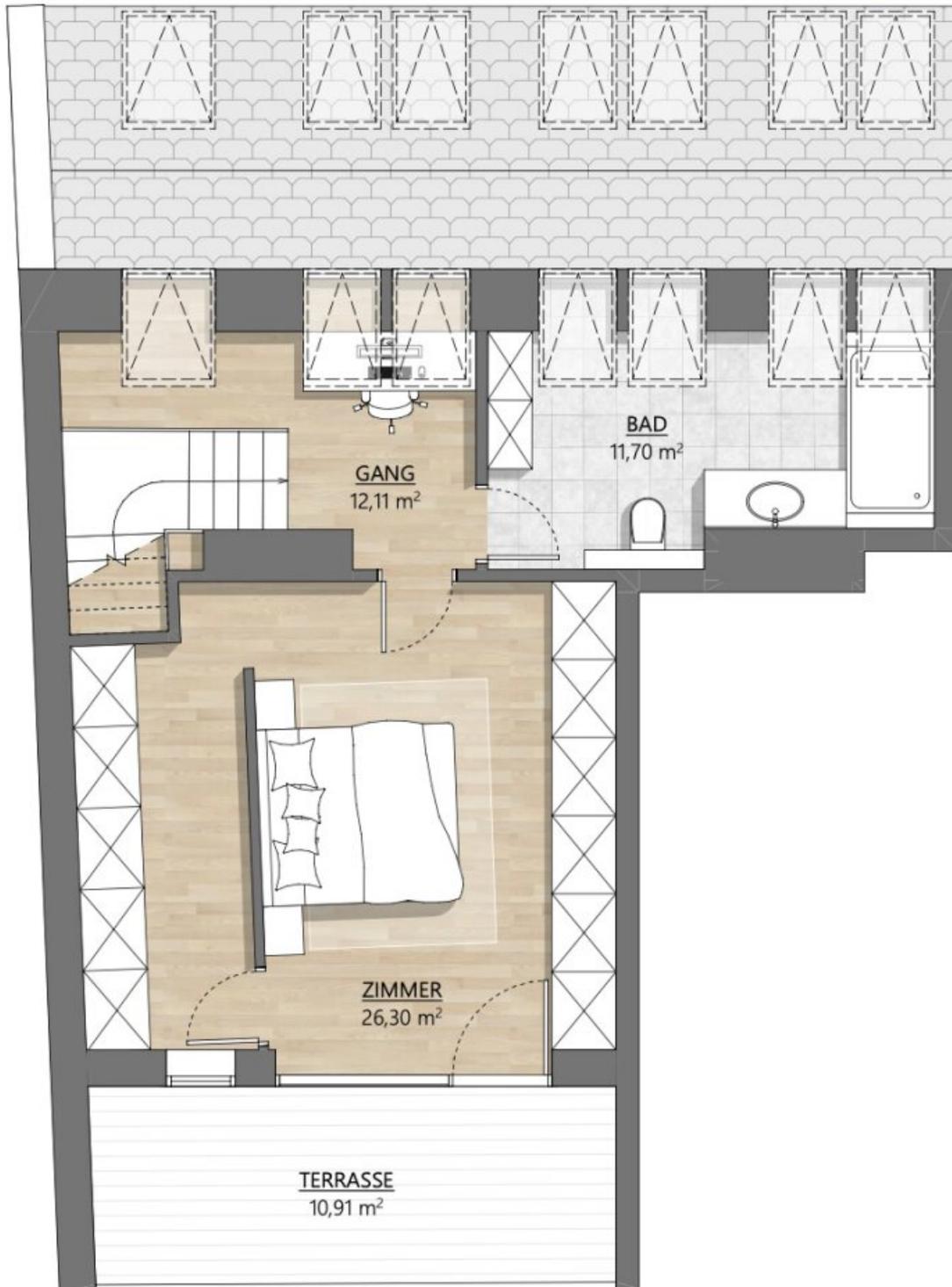








WNFL	135,62 m ²
Terrasse	21,35 m ²



Objektbeschreibung

Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Gründerzeithaus und Sie werden Augen machen.

Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?

In **herrlicher Lage**, in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark Schönbrunn, wird derzeit einem Stilaltbau neues Leben eingehaucht. Hierbei wird auf den **Erhalt der Altbauelemente viel Wert** gelegt. Angefangen von der neuen **Fassade**, welche sich stilvoll in das Straßen Ensemble einfügt, über den **fein gestalteten Hauseingang mit Stuckverzierungen** bis hin zum frisch sanierten Stiegenhaus mit **Personenlift**, wird Sie diese Immobilie auf Anhieb überzeugen. Im Dachausbau entstehen weitere vier große Wohneinheiten, die bereits 2025 fertiggestellt werden.

Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine **intelligente und optimierte Raumgestaltung** höchsten Wert gelegt, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Hier ist für jede(n) etwas passendes dabei.

Die Wohnungen werden teils durch **Freiflächen**, welche in den Innenhof gerichtet sind, erweitert. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag. **Auch die hochwertige Ausstattung überzeugt zu 100%! Parkett** (Landhausdiele) in Eiche, hohe Parkettleisten, geschmackvolle Fliesen sowie hochwertige Armaturen und Keramiken in Bad und WC, 2,10 Meter hohe Innentüren vom Tischler, Wohnungstüre WK3, elektrische Jalousien, Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung, zusätzliche Deckenkühlung, bis hin zu neuen 3-fach isolierverglaste Fenster, uvm. verleihen der Wohnung eine warme und heimelige Atmosphäre.

Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

TOP 16 - Nord-Süd ausgerichtete 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Terrassen.

Wenn Sie nach unten schauen, liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Kopf hoch, und der Himmel über Wien ist zum Greifen nah. Genau so und nicht anders präsentiert sich dieses wunderbar angelegte Dachgeschoss mit all seinen Terrassen auf zwei Ebenen. In dieser großartigen Wohnung erwartet Sie im 1.DG ein zentraler Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe, ein praktischer Abstellraum unter der Treppe, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer/Office, ein einladendes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, das Gäste WC mit Handwaschbecken, sowie der lichtdurchflutete, ca. 37,5 m² großen Wohn-Essbereich mit Kochgelegenheit und Ausgang zu der ca. 10,5 m² großen Terrasse auf der unteren Ebene. Rauf ins 2.DG und Sie genießen das private ca. 26 m² große Masterbedroom, mit eigenem

Tageslicht-Badezimmer samt WC und die zweite ca. 11 m² große, private Sonnenterrasse.
Diese Wohnung ist einfach genial!

Hier freuen Sie sich jeden Tag auf´s Heimkommen...

Wohnfläche: ca. 135,6 m² + 2 Terrassen: ca. 21,4 m² + Kellerabteil

Geplante Fertigstellung: Q2 2025 (aktuell wird fleißig für Sie gebaut)

Kaufpreis: EUR 877.000,-

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Verfügbare Einheiten im Dachgeschoß:

Top 13 - 4 Zimmer - mit ca. 127 m² WFL + ca. 26 m² Freifläche: VERKAUFT!

Top 14 - 3 Zimmer - mit ca. 134,3 m² WFL + ca. 9,8 m² Freifläche: VERKAUFT!

Top 15 - 3 Zimmer - mit ca. 126,5 m² WFL + ca. 8,1 m² Freifläche: KP € 785.000.-

Top 16 - 3 Zimmer - mit ca. 136,6 m² WFL + ca. 21,4 m² Freifläche: KP € 877.000.-

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap