

**LETZTE CHANCE!!! Genial in Preis-Leistung. Genial in der Ausstattung! 4-Zimmer im Erstbezug + private Photovoltaik möglich!**



**Objektnummer: 286564**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Ameisgasse            |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien             |
| Baujahr:                      | 2025                  |
| Zustand:                      | Erstbezug             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 126,46 m²             |
| Nutzfläche:                   | 130,51 m²             |
| Zimmer:                       | 4                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 3                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Keller:                       | 6,00 m²               |
| Heizwärmebedarf:              | B 22,10 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,74                |
| Kaufpreis:                    | 785.000,00 €          |
| Kaufpreis / m²:               | 6.014,86 €            |
| Provisionsangabe:             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

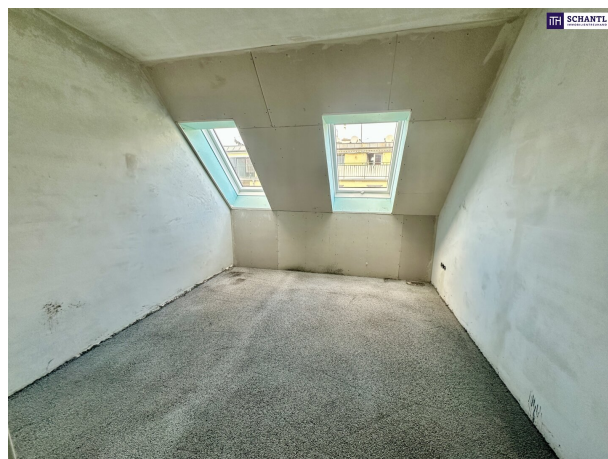


**Mark Pretenthaler**

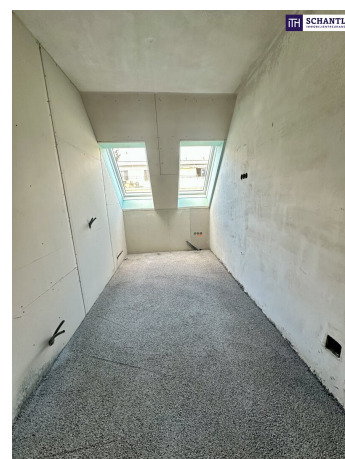
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH



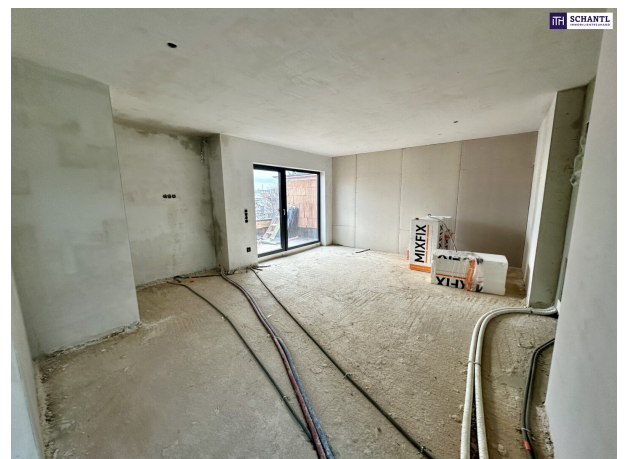
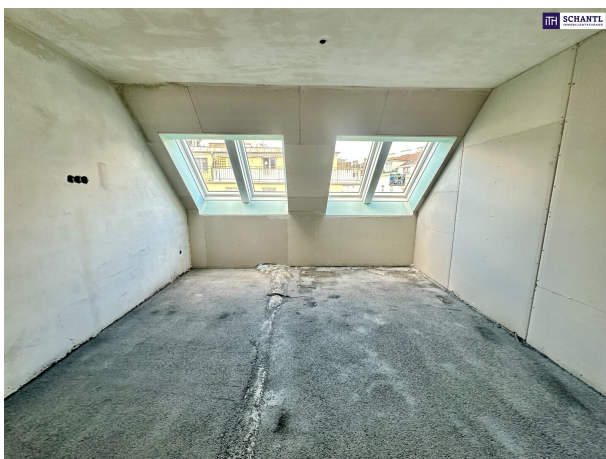


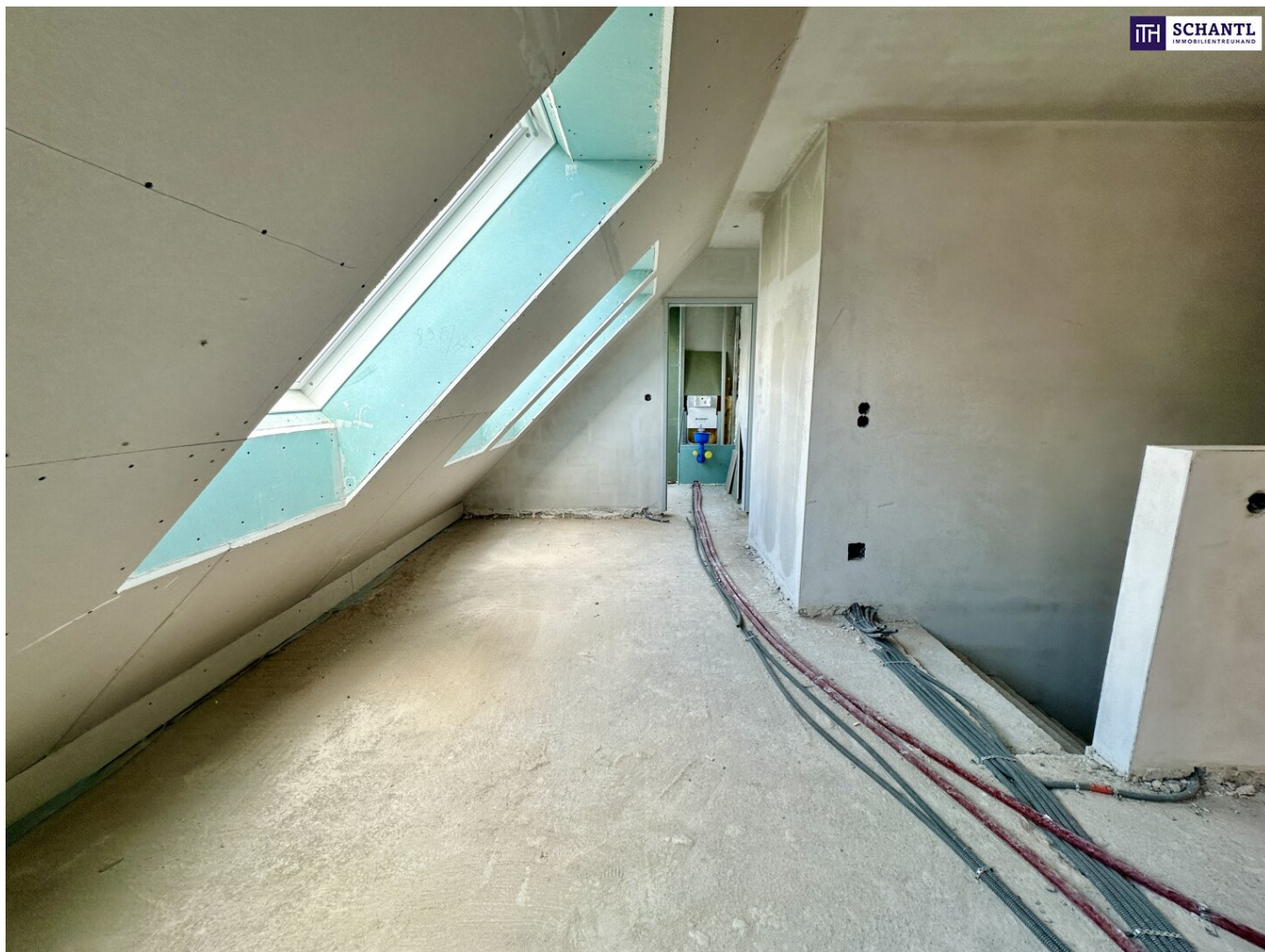








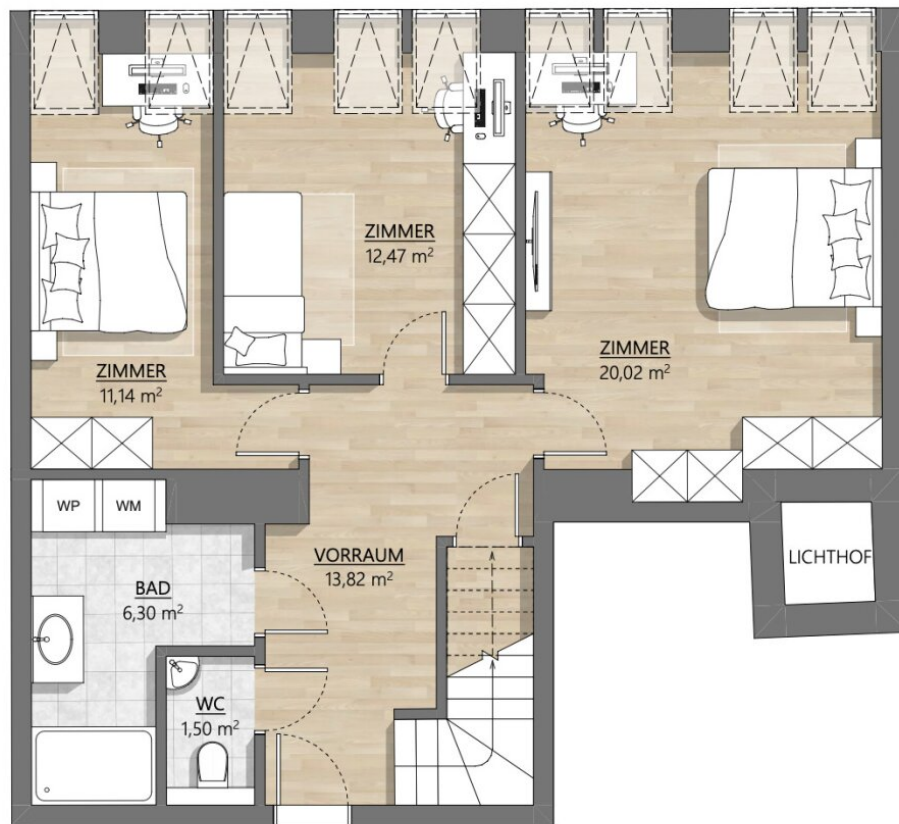




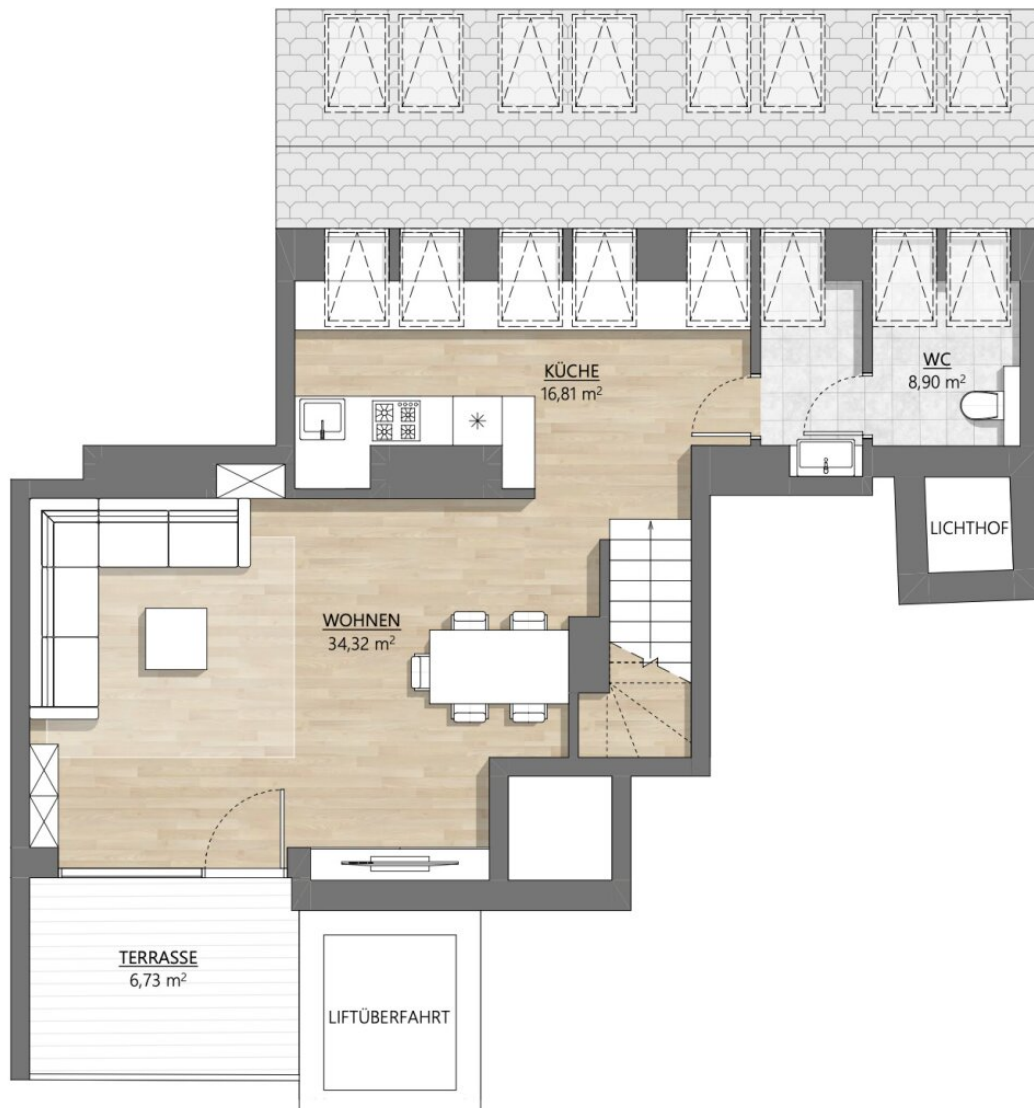








WNFL 125,28 m<sup>2</sup>  
Terrasse 6,73 m<sup>2</sup>





## 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 15 - Nordsüd ausgerichtete 4-Zimmer-Wohnung mit ruhiger Terrasse im Innenhof.**

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, drei sehr geräumige Schlafzimmer, ein einladendes Badezimmer mit Dusche und das Gäste WC mit Handwaschbecken. Rauf ins 2.DG und Sie genießen Ihren über 40 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich, mit Kochgelegenheit und Ausgang zu der ca. knapp 7 m<sup>2</sup> großen Terrasse im Innenhof. Für ein bequemes Wohnen, wurde auch an ein weiteres WC auf der Wohnebene gedacht. **Diese Wohnung ist einfach**

**genial!**

**Hier freuen Sie sich jeden Tag auf's Heimkommen...**

Wohnfläche: ca. 126,5 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 8,1 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Geplante Fertigstellung: Q3 2025 (aktuell wird fleißig für Sie gebaut)

**Kaufpreis: EUR 785.000.-**

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

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](http://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