

**AMEISGASSE 28 - "STADT. NATUR. ZUHAUSE" - JETZT
BEZUGSBEREIT!**



Objektnummer: 2327

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ameisgasse 28
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	71,72 m ²
Nutzfläche:	76,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	498.050,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH
Voitmann 43
8272 Bad Waltersdorf

T +43 660 340 32 29

Gerne stehe ich Ihnen für w
Verfügung.

gungstermin zur









Objektbeschreibung

Ameisgasse 28 – Zuhause im Grünen, gut angebunden in Wien

Willkommen in der **Ameisgasse 28**, mitten im 14. Bezirk – wo Stadtleben und Natur perfekt zusammenspielen. Hier entsteht ein modernes Wohnprojekt mit **24 Wohnungen** und **5 Büros**, das nicht nur durch seine Lage punktet, sondern auch durch smarte Architektur und durchdachte Details.

Die **öffentliche Anbindung**? Top! Der Bahnhof **Wien Penzing**, die **U4-Station Braunschweigasse** und mehrere **Straßenbahn- und Buslinien** sind bequem zu Fuß erreichbar. Ideal also für alle, die in der Stadt arbeiten, aber trotzdem ruhig wohnen möchten.

Und das Beste: Rundherum gibt's jede Menge **Grün**! Die **Steinhofgründe**, der **Lainzer Tiergarten** und der **Schönbrunner Schlosspark** liegen quasi ums Eck. Wer gerne spaziert, läuft in rund **20 Minuten** direkt zu Schönbrunn – königlicher geht's kaum.

Wohnen, wie man es sich wünscht

Der Baukörper an der Ecke **Ameisgasse / Karlingergasse** ist architektonisch ein echter Hingucker: Zwei aufgesetzte Geschosse machen das Ganze lebendig und modern.

Im **Innenhof** gibt's einen **Spielplatz** für die Kleinsten und oben im **2. Dachgeschoss** eine richtig **großzügige Gemeinschaftsterrasse** – perfekt für Nachbarschafts-Plaudereien oder einen Sundowner nach Feierabend.

Durchdacht bis ins Detail

Im Keller warten **16 Stellplätze**, **Einlagerungsräume**, ein **Kinderwagenabstellraum** und natürlich alle nötigen Technikräume. Jede Wohnung hat ihren ganz persönlichen **Freiraum** – ob **Balkon**, **Loggia** oder ein kleiner **Eigengarten**.

Ameisgasse 28 – das ist urbanes Wohnen mit viel Lebensqualität. Super angebunden und mit jeder Menge Natur direkt vor der Haustür.

Tiefgaragenplätze sind noch verfügbar - Kaufpreis pro Stellplatz € 39.550,-.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <300m

Klinik <450m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <500m

Universität <1.050m

Höhere Schule <2.200m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <1.650m

Sonstige

Geldautomat <575m

Bank <575m

Post <625m

Polizei <725m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <450m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <4.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap