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

Objektnummer: 2323

Eine Immobilie von KDH Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ameisgasse 28
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	64,07 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	474.600,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Simone Unger-Ullmann

KDH Immobilien GmbH
Voitmann 43
8272 Bad Waltersdorf

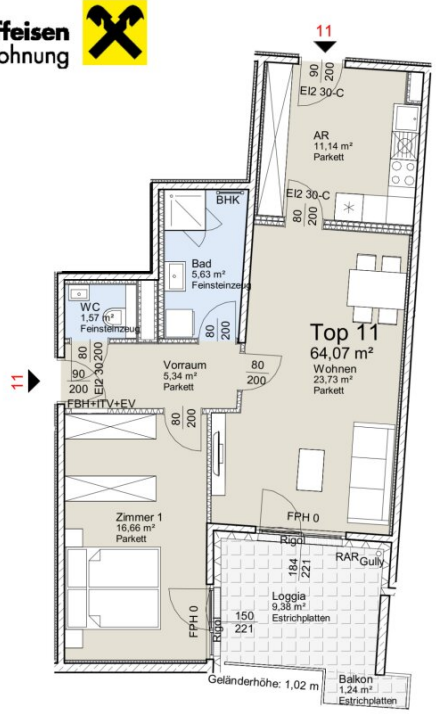
T +43 660 340 32 29

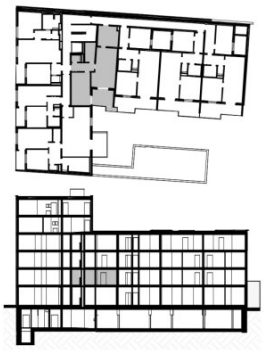
wieninvest GROUP

Raiffeisen Vorsorge Wohnung

AMEISGASSE 28

A-1140 Wien





TOP 11

1. OBERGESCHOSS

WC	1,57 m²
Vorraum	5,34 m²
Bad	5,63 m²
AR	11,14 m²
Zimmer 1	16,66 m²
Wohnen	23,73 m²
Nutzfläche	64,07 m²
Balkon	1,24 m²
Loggia	9,38 m²
Gewichtete Nutzfläche	74,07 m²

STRABAG
WORK ON PROGRESS

WGA ZT GmbH
Bloch-Bauer-Promenade 21
1100 Wien
Tel.: +43 1 320 35 51
Email: office@wg-a.com
www.wg-a.com

KAUF DEIN HAUS

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 Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD	Abgehängte Decke
AR	Abstellraum
BHK	Badezimmerheizkörper
EV	Elektroverteiler
FBHV	Fussbodenheizungsverteiler
FPH	Fertigparapethöhe (±3cm Türschwelle bei FPH 0)
H=	Höhe in cm
ITV	IT-Verteiler
RAR	Regenfallrohr
RH	Raumhöhe
SR/VR	Schrankraum/Vorraum
WA	Wasseranschluss

0 1 2.5 5m
1:100

N

M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

VERKAUFSPLAN | 04.05.2023

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 Braunschweiggasse** 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