

**Exklusive Erstbezug-Wohnung mit Balkon und Garage in  
1140 Wien - Luxuriöses Wohnen auf 88m<sup>2</sup>!**



**Objektnummer: 22499**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	799.650,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

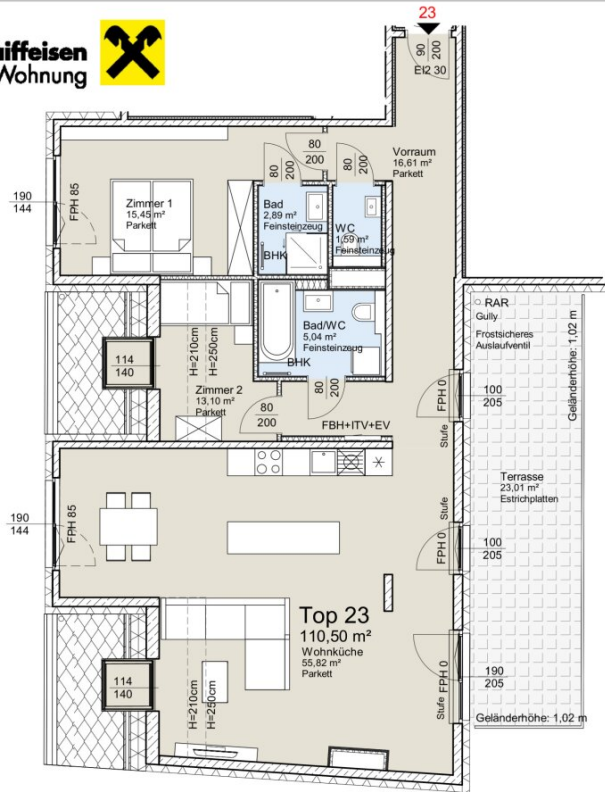
H +43 699 15 15 22 00

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





**Raiffeisen**  
Vorsorge Wohnung



**AMEISGASSE 28**  
A-1140 Wien



**TOP 23 (Variante B)**

3. OBERGESCHOSS	
WC	1,59 m <sup>2</sup>
Bad	2,89 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,04 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,45 m <sup>2</sup>
Vorraum	16,61 m <sup>2</sup>
Wohnküche	55,82 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	110,50 m <sup>2</sup>
Terrasse	
	23,01 m <sup>2</sup>
Gewichtete Nutzfläche	121,25 m <sup>2</sup>

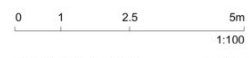
**STRABAG**  
WORK ON PROGRESS

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

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 Bad/Zimmerheizkörper  
EV Elektroventiler  
FBH/FBHV Fußbodenheizungsverteiler  
FPH Fertiggaragehöhe (±30cm Türschwelle bei FPH 0)  
H Höhe in cm

ITV IT-Verteiler  
RAR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SR/VR Schrankraum/Vorraum  
WA Wasseranschluss



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

VORLAGEPLAN: 132.00.0023

# Objektbeschreibung

## **Willkommen im neuen Zuhause: Erstbezug in der Ameisgasse 28, 1140 Wien**

Träumen Sie von einem Zuhause, das nicht nur Komfort und modernes Design bietet, sondern auch perfekt in die pulsierende Energie Wiens eingebettet ist? Dann ist der Erstbezug in der Ameisgasse 28 genau das Richtige für Sie! Gelegen im begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing, erwartet Sie hier ein Wohnraum, der keine Wünsche offen lässt.

## **Perfekte Lage für urbanes Leben und Naturerlebnisse**

Die Ameisgasse 28 besticht nicht nur durch ihre hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung, sondern auch durch ihre Nähe zu einigen der schönsten Erholungsgebiete Wiens. Mit dem nur wenige Gehminuten entfernten Bahnhof Penzing und der U-Bahnstation Wien Hietzing vor der Haustür ist die Anbindung in die Innenstadt ein Kinderspiel. Aber auch die idyllischen Steinhof Gründe, der majestätische Wienerwald und das prächtige Schloss Schönbrunn sind nur einen Katzensprung entfernt und laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Erkundungstouren ein. Erleben Sie das Beste aus zwei Welten: das urbane Flair Wiens und die Ruhe der Natur, direkt vor Ihrer Haustür.

## **Moderne Technik für höchsten Wohnkomfort**

Die Wohnungen in der Ameisgasse 28 sind nicht nur architektonische Meisterwerke, sondern auch technologische Vorreiter. Jede Einheit ist mit modernster Technik ausgestattet, die nicht nur Ihren Wohnkomfort erhöht, sondern auch die Umwelt schont. Dank Luftwärmepumpe und Energieeffizienzmaßnahmen sparen Sie nicht nur Energiekosten, sondern leisten auch einen Beitrag zum Umweltschutz. Die Rollläden und modernen 3-fach verglasten Fenster sorgen für eine optimale Schall- und Wärmedämmung, damit Sie sich zu jeder Tageszeit rundum wohl fühlen.

## **Ihr Traumauto sicher verstaut**

Sie besitzen ein Auto und möchten es sicher und bequem direkt am Wohnort parken? Kein Problem! Ein Garagenplatz kann optional zum Kauf angeboten werden. So haben Sie Ihr Fahrzeug immer in unmittelbarer Nähe und können jederzeit spontane Ausflüge ins Grüne oder in die Stadt unternehmen, ohne sich Gedanken um die Parkplatzsuche machen zu müssen.

## **Provisionsfrei kaufen: Ihr Weg in die eigenen vier Wände**

Der Erwerb einer Wohnung in der Ameisgasse 28 ist nicht nur ein Schritt in Richtung modernen Wohnens und urbaner Lebensqualität, sondern auch ein Investment in Ihre Zukunft. Und das Beste daran: Der Kauf erfolgt für den Käufer provisionsfrei! Sie zahlen nur den

vereinbarten Kaufpreis für Ihre Traumimmobilie – ohne zusätzliche Maklergebühren oder versteckte Kosten, genießen aber trotzdem unsere volle Serviceleistung.

### **Jetzt zugreifen und den Wohntraum verwirklichen**

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren Platz im exklusiven Erstbezug in der Ameisgasse 28. Wohnen Sie dort, wo Stadt und Natur harmonisch aufeinandertreffen, und genießen Sie modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über dieses einzigartige Wohnprojekt zu erfahren und Ihren persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen, Grundbuchauszug, Pläne und Fotos zu.

---

#### **WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

## **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