

**Exklusive Erstbezug-Wohnung mit Balkon und Garage in
1140 Wien - Luxuriöses Wohnen auf 88m²!**



Objektnummer: 22497

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,42 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	634.250,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

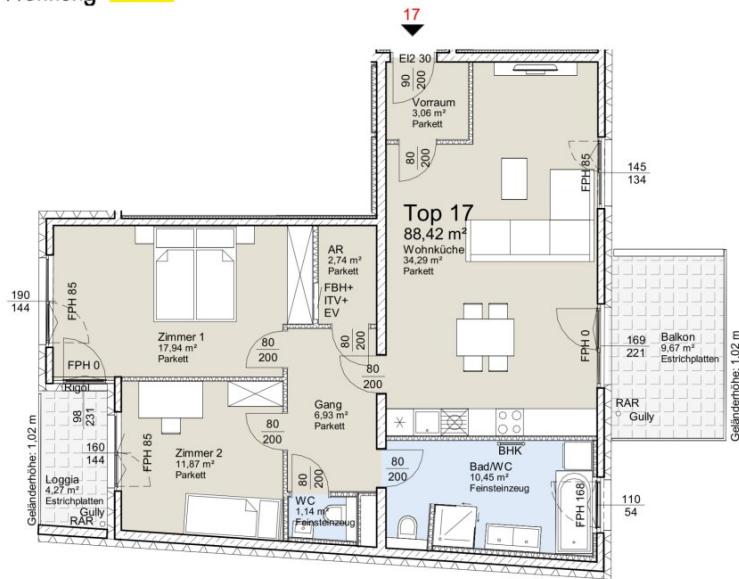
Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

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



ZELLMANN
IMMOBILIEN



TOP 17

2. OBERGESCHOSS

WC	1,14 m²
AR	2,74 m²
Vorraum	3,06 m²
Gang	6,93 m²
Bad/WC	10,45 m²
Zimmer 2	11,87 m²
Zimmer 1	17,94 m²
Wohnküche	34,29 m²
Nutzfläche	88,42 m²
Loggia	4,27 m²
Balkon	9,67 m²
Gewichtete Nutzfläche	97,53 m²

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 ist 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 Potenzen nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unveränderliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BHK Badszimmerheizkörper
EV Elektroverteiler
FBH/FBHV Fußbodenheizungsverteiler
FPH Fertiggeräpethöhe (±30cm Türschwelle bei FPH 0)
H- Höhe in cm

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



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

VORBEREITUNG: 11.04.05.2002

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