

## **Neues Wohngefühl in 1140 Wien - Erstbezug in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 81300**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Ameisgasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 64,90 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 506.800,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Gasienica-Fronek**

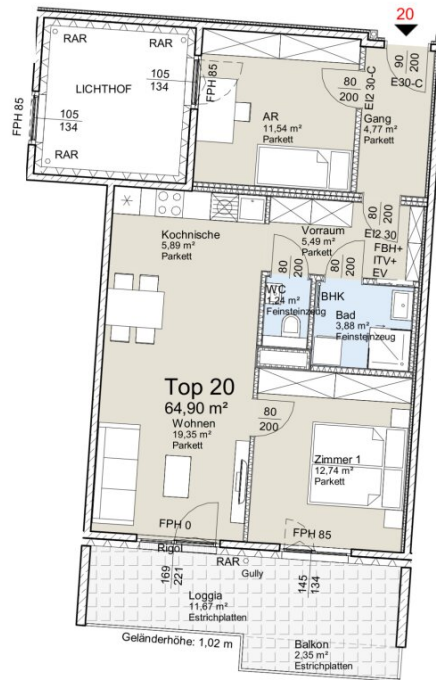
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien





## AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



### TOP 20

#### 2. OBERGESCHOSS

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| WC                    | 1,24 m <sup>2</sup>  |
| Bad                   | 3,88 m <sup>2</sup>  |
| Gang                  | 4,77 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum               | 5,49 m <sup>2</sup>  |
| Kochnische            | 5,89 m <sup>2</sup>  |
| AR                    | 11,54 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1              | 12,74 m <sup>2</sup> |
| Wohnen                | 19,35 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche            | 64,90 m <sup>2</sup> |
| Balkon                | 2,35 m <sup>2</sup>  |
| Loggia                | 11,67 m <sup>2</sup> |
| Gewichtete Nutzfläche | 77,75 m <sup>2</sup> |

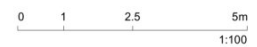
**STRABAG**  
WORK ON PROGRESS

**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 Potenzen nach Erfordernis (Weiterer 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 Badszimmerheizkörper  
EV Elektroventiler  
FBH/FV Fußbodenheizungsverteiler  
FPH Fertigperspethde (±30cm Türschwelle bei FPH 0)  
H- Höhe in cm

ITV IT-Verteiler  
RAR Regenfallrohr  
RH Raumhöhe  
SRV/RV Schrankraum/Vorraum  
WA Wasseranschluss



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4

VERKAUFSPLAN | 04.01



## Objektbeschreibung

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.250m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

#### Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

#### Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.