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

**Objektnummer: 81304**

**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:** | 66,68 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 42,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,77 |
| **Kaufpreis:** | 478.700,00 € |

**Provisionsangabe:**

Provision bezahlt der Abgeber.

# Ihr Ansprechpartner

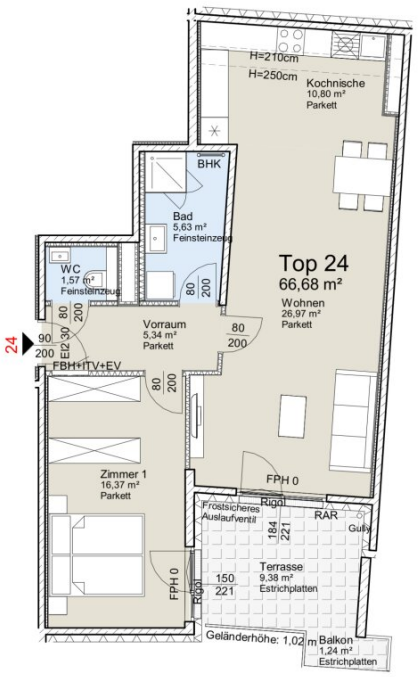
**Anna Gasienica-Fronek**

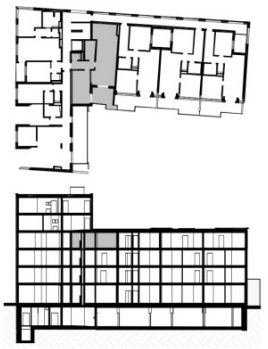
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

EHL

# AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



TOP 24

3. OBERGESCHOSS

| | |
|---|---|
| WC | 1,57 m² |
| Vorraum | 5,34 m² |
| Bad | 5,63 m² |
| Kochnische | 10,80 m² |
| Zimmer 1 | 16,37 m² |
| Wohnen | 26,97 m² |
| Nutzfläche | 66,68 m² |
| Balkon | 1,24 m² |
| Terrasse | 9,38 m² |
| Gewichtete Nutzfläche | 71,99 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

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 | 04.0

EHL

# 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.