

## **Vorsorge in 1140 Wien - Erstbezug in zentraler Lage!**



**Objektnummer: 82199**

**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:	446.800,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

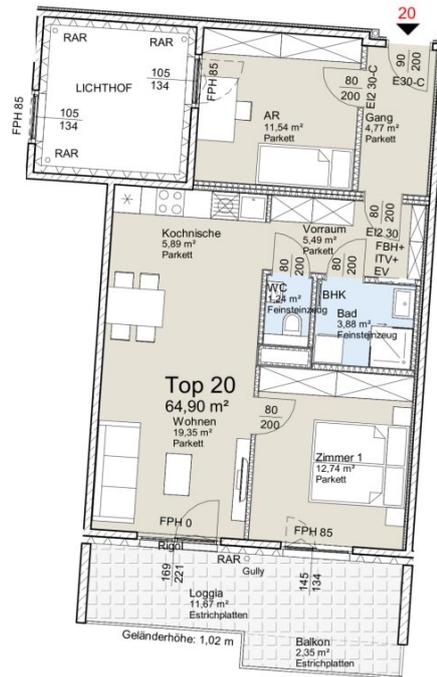
EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien





## 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>

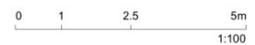
**STRABAG**  
WORK ON PROGRESS

**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 Elektrotreppe  
FBH/FV Fußbodenheizungsverteiler  
FPH Fertigparapethöhe (±30cm Türschwelle bei FPH 0)  
H- Höhe in cm

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



VERKAUFSPLAN | 04.01  
**EHL**

## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem Vorsorge-Investment im Herzen von 1140 Wien!

Diese exklusive Wohnanlage bietet Ihnen die Möglichkeit, nicht nur heute, sondern auch für kommende Generationen vorzusorgen. Die hochwertige Bauweise, die erstklassige Ausstattung und die erstklassige Lage in einem der begehrtesten Bezirke Wiens machen dieses Projekt zu einem idealen Investitionsobjekt für alle, die langfristig denken und planen.

### Das Projekt: Ihr Investment in Lebensqualität

Diese Anlage umfasst 29 moderne Wohneinheiten und 16 Tiefgaragenplätze. Die Kombination aus durchdachten Grundrissen, Gemeinschaftsflächen wie einem großzügigen Garten und einer atemberaubenden Dachterrasse schafft ein Umfeld, das Komfort und Erholung gleichermaßen bietet.

- **29 Wohnungen** für Eigennutzer oder Vorsorgekäufer
- **Wohnflächen** von xx bis xx m<sup>2</sup> (Details individuell anpassbar)
- **Freiflächen:** Balkon, Terrasse oder Garten je nach Wohnung
- **Gemeinschaftsflächen:** Allgemeiner Garten und Dachterrasse mit Blick über Wien
- **Nachhaltige Technik:** Luftwärmepumpe für Heizung und Kühlung

### Die Ausstattung: Qualität für Generationen

Jede Einheit überzeugt durch erstklassige Materialauswahl und moderne Technik:

- **Wohnräume:** Helle, offene Räume mit Parkettboden für maximalen Wohnkomfort
- **Küche:** Hochwertige, offene Küchen mit modernen Geräten

- **Badezimmer:** Wählen Sie zwischen eleganten Duschen oder Badewannen, mit stilvollen Armaturen
- **Freiflächen:** Großzügige Balkone, Terrassen oder Eigengärten
- **Technik:** Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe, Kühlung in allen DG-Wohnungen und Außenbeschattung für angenehmes Wohnklima
- Energieausweis gültig bis 23.09.2030:
  - HWB: 42,30 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse A
  - fGEE: 0,77; Klasse A

### Die Lage: Zwischen Stadt und Grün

Der 14. Bezirk vereint die Vorzüge urbaner Infrastruktur mit der Nähe zu weitläufigen Grünflächen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Erholungsangebote sind schnell erreichbar – ein Pluspunkt für Ihre Mieter und zukünftige Generationen.

- Ideale öffentliche Anbindung
- Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Radfahren oder Entspannen in nahegelegenen Parks
- Nahversorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung

## **Provisionsfrei und bezugsfertig**

Dieses Vorsorgeprojekt ist provisionsfrei und bereits fertiggestellt. Nutzen Sie die Chance, heute in eine Immobilie zu investieren, die Ihnen eine solide Rendite und langfristige Wertsteigerung sichert.

Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und legen Sie den Grundstein für Ihre finanzielle Zukunft!

## **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 244.300,- bis EUR 710.100,- netto zzgl. 20% USt.

## **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 14,75 bis EUR 15,15 netto/m<sup>2</sup>

## **Provisionsfrei für den Kunden**

## **Fertigstellung: bereits erfolgt**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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.