

## **Provisionsfrei - Entspannt wohnen mit Grünblick & Premium-Küche**



Projekt von Dachterrasse

**Objektnummer: 1939/162797**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 42,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	476.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8409  
H +43 664 6000 8409

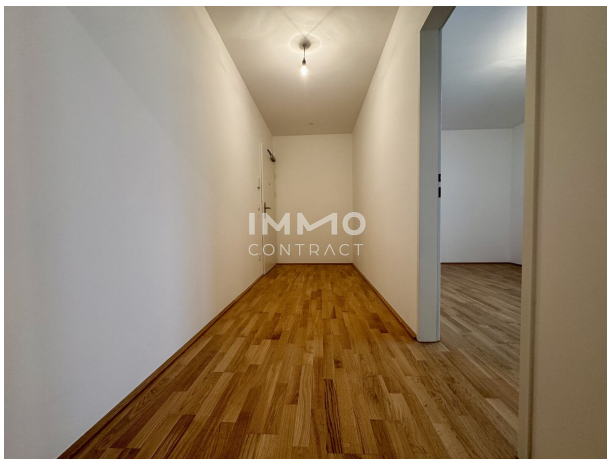
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





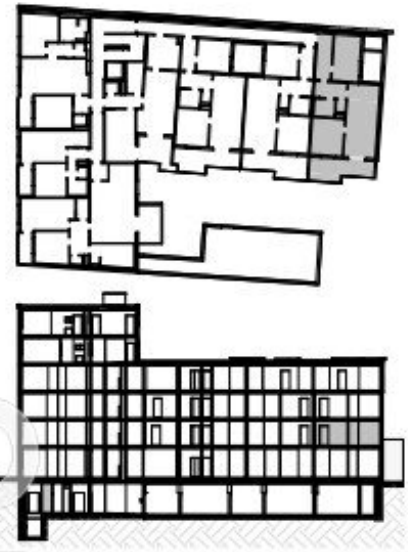
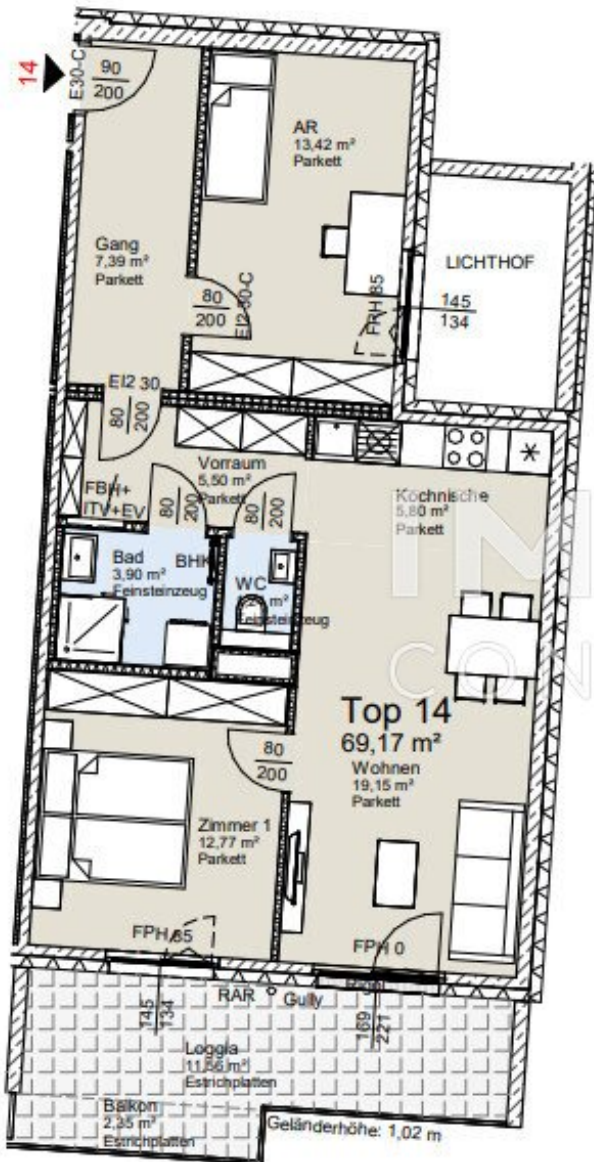






# AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



## TOP 14

### 1. OBERGESCHOSS

WC	1,24 m <sup>2</sup>
Bad	3,90 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,50 m <sup>2</sup>
Kochnische	5,80 m <sup>2</sup>
Gang	7,39 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,77 m <sup>2</sup>
AR	13,42 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	69,17 m <sup>2</sup>
Balkon	2,35 m <sup>2</sup>
Loggia	11,56 m <sup>2</sup>
Gewichtete Nutzfläche	81,91 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Grünblick – moderner Wohnkomfort im Innenhof

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet urbanes Wohnen in absoluter Ruhelage. Sie befindet sich in einem gepflegten Innenhof mit Grünblick und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung.

Die helle Wohnküche mit modernem Design ist offen gestaltet und verfügt über eine voll ausgestattete Einbauküche mit allen Geräten – ideal für Kochliebhaber und gesellige Abende.

Ein Highlight ist der Balkon mit Blick ins Grüne – ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt.

Das Schlafzimmer liegt zum ruhigen Lichthof und garantiert maximale Privatsphäre und ungestörte Nachtruhe.

Das Badezimmer ist mit einer bodenebenen Dusche ausgestattet und modern verfliest.

Ausstattung im Überblick:

3 Zimmer mit optimaler Raumaufteilung

Balkon mit ruhigem Grünblick

Wohnküche mit moderner, voll ausgestatteter Küche

Schlafzimmer zum Lichthof – sehr ruhig

Badezimmer mit Dusche

Ruhelage im Innenhof

Ein ideales Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit Ruhe und Stadtleben verbinden möchten.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### **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