

## Ameisgasse 28 | 1140 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)



## KEY FACTS

---

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| <b>Adresse:</b>              | 1140 Wien, Ameisgasse 28 |
| <b>Objektart:</b>            | Büro / Praxis, Wohnung   |
| <b>Bauart:</b>               | Neubau                   |
| <b>Zustand:</b>              | Erstbezug                |
| <b>verfügbare Einheiten:</b> | 19 von 19 verfügbar      |
| <b>Zimmer:</b>               | 1 - 3                    |

## NEBENKOSTEN

---

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| <b>Grunderwerbsteuer:</b> | 3,5% des Kaufpreises |
| <b>Eintragungsgebühr:</b> | 1,1% des Kaufpreises |
| <b>Provision:</b>         | Provisionsfrei       |



## 1140 WIEN AMEISGASSE 28

- Toplage bei U4
- Erstvermietungsgarantie bei einer Vorsorgewohnung
- Einbauküchen mit AEG-Geräten

• Luft-Wärmepumpe, Klimaanlage im DG

## AUSSTATTUNG

---

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 42 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse B

## Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 225 m   |
| Apotheke    | 300 m   |
| Klinik      | 450 m   |
| Krankenhaus | 1.000 m |

## Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 375 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 1.050 m |
| Höhere Schule | 2.200 m |

## Nahversorgung

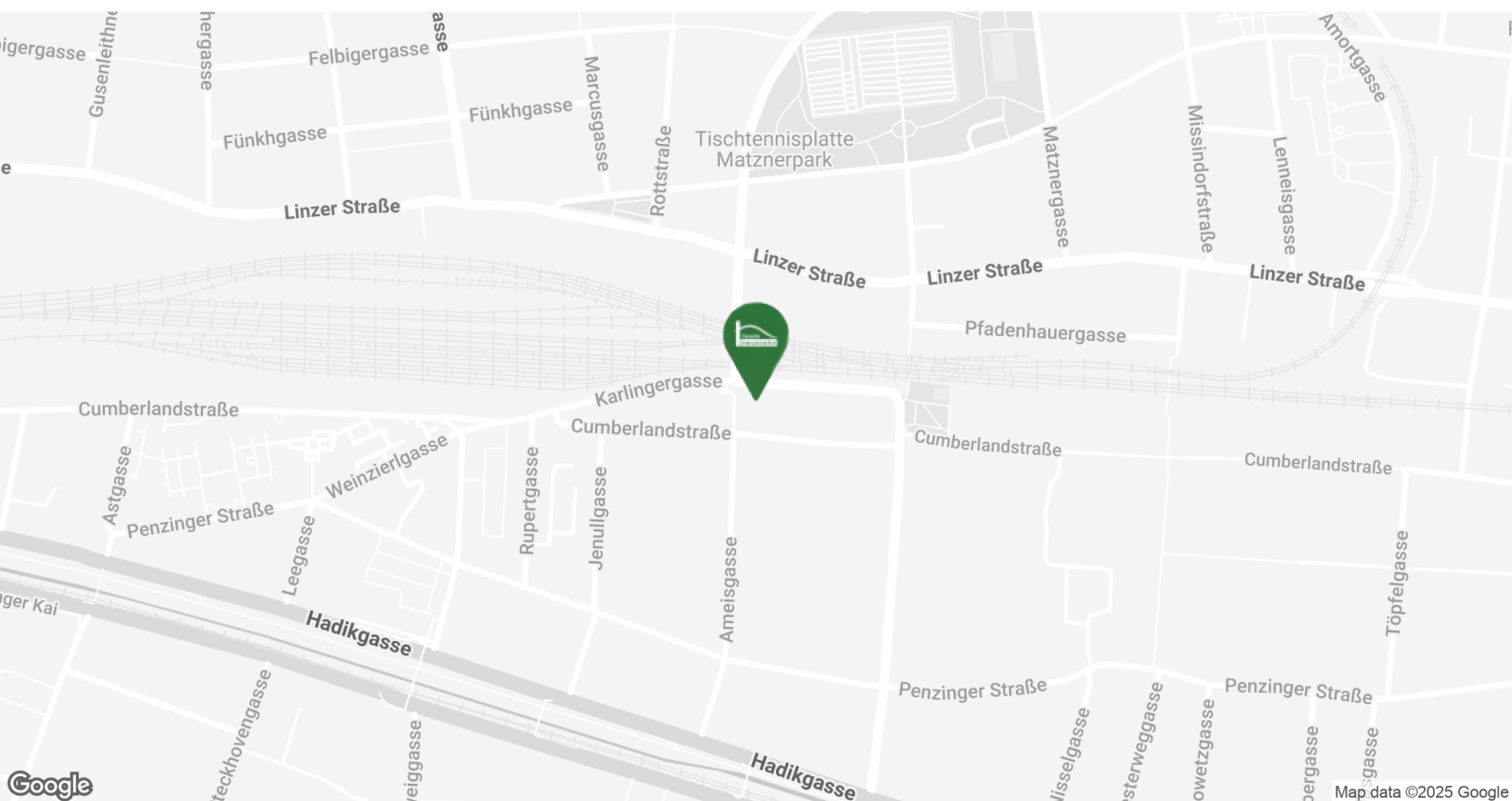
|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 150 m   |
| Bäckerei        | 450 m   |
| Einkaufszentrum | 1.650 m |

## Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 575 m |
| Bank        | 575 m |
| Post        | 625 m |
| Polizei     | 725 m |

## Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 150 m   |
| U-Bahn            | 450 m   |
| Straßenbahn       | 175 m   |
| Bahnhof           | 400 m   |
| Autobahnanschluss | 4.125 m |



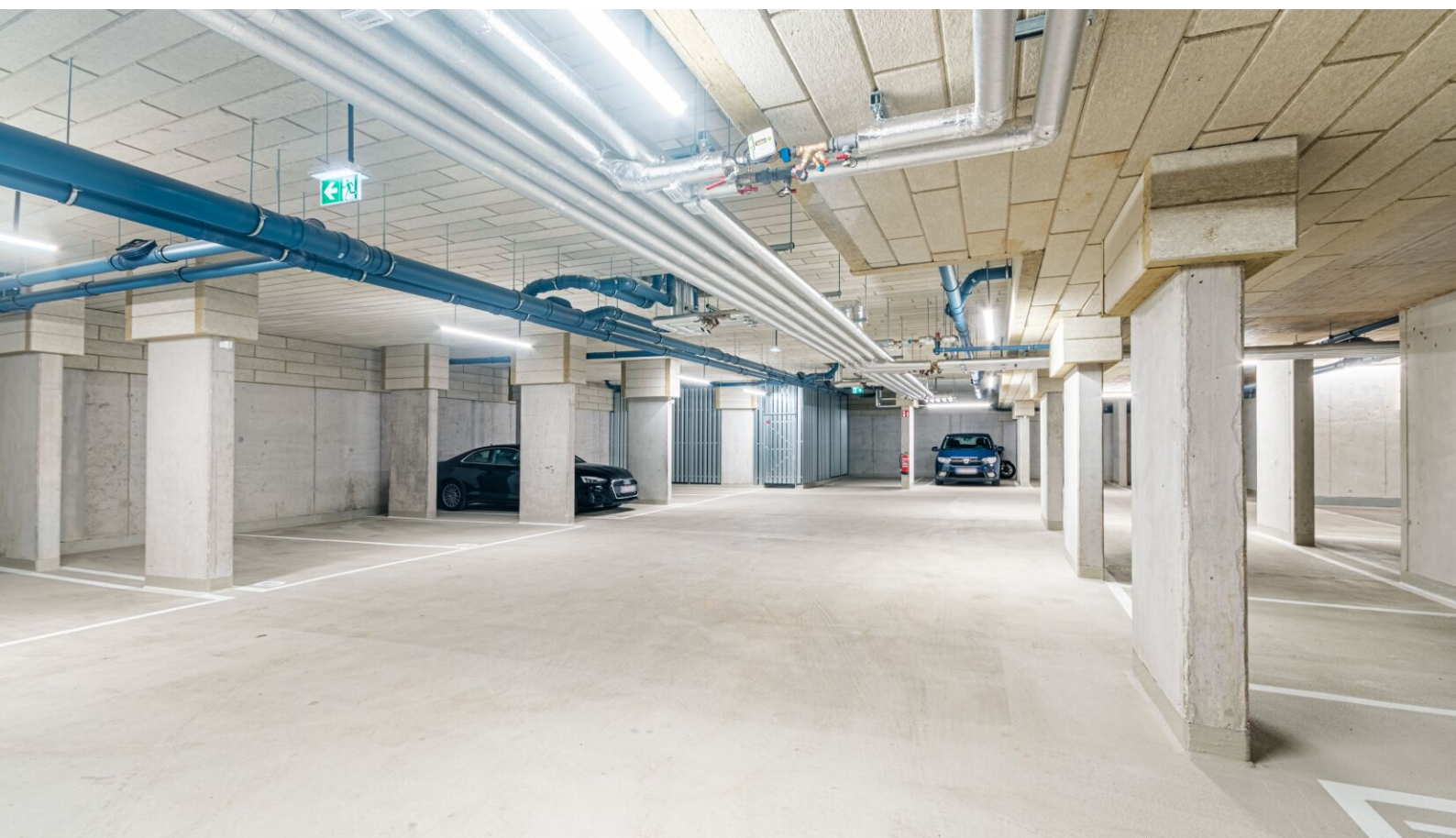
































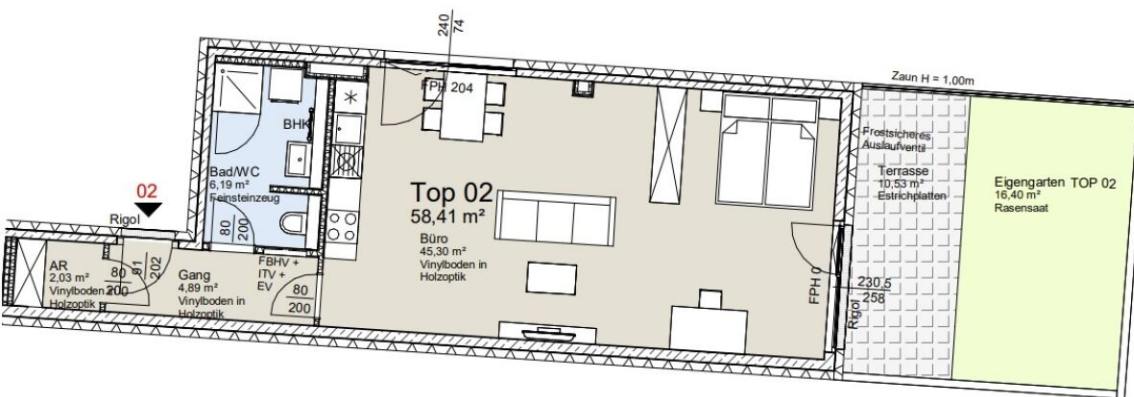


# VERFÜGBARE EINHEITEN



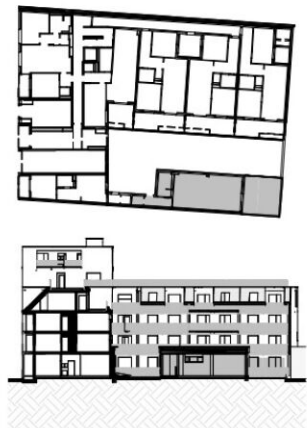
## Top 2

58,41 m<sup>2</sup>



## AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



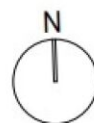
### TOP 2

| ERDGESCHOSS           |                      |
|-----------------------|----------------------|
| AR                    | 2,03 m <sup>2</sup>  |
| Gang                  | 4,89 m <sup>2</sup>  |
| Bad/WC                | 6,19 m <sup>2</sup>  |
| Büro                  | 45,30 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche            | 58,41 m <sup>2</sup> |
| Terrasse              | 10,53 m <sup>2</sup> |
| Eigengarten           | 16,40 m <sup>2</sup> |
| Gewichtete Nutzfläche | 65,32 m <sup>2</sup> |





**70,04 m<sup>2</sup>**

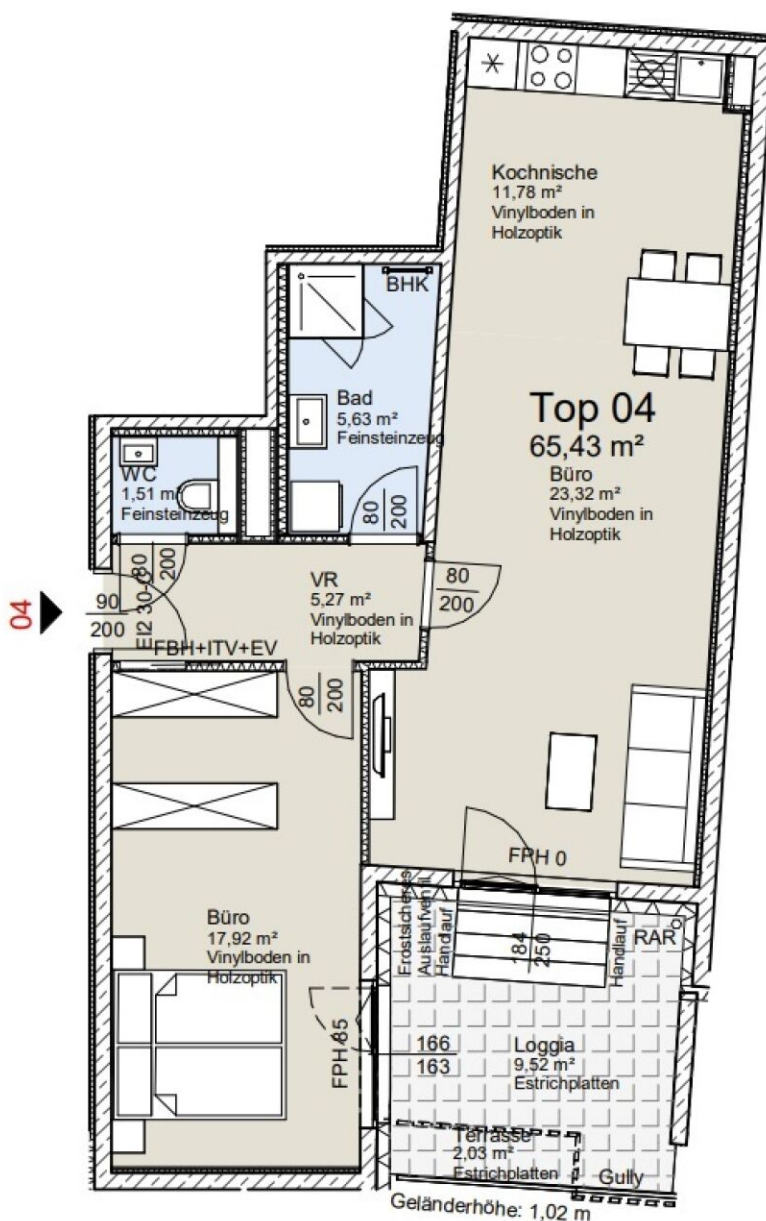


|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| WC                    | 1,31 m <sup>2</sup>  |
| AR                    | 1,75 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum               | 2,94 m <sup>2</sup>  |
| Gang                  | 4,06 m <sup>2</sup>  |
| Kochnische            | 4,61 m <sup>2</sup>  |
| Bad/WC                | 6,60 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1              | 13,02 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2              | 14,71 m <sup>2</sup> |
| Wohnen                | 21,04 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche            | 70,04 m <sup>2</sup> |
| Loggia                | 4,09 m <sup>2</sup>  |
| Gewichtete Nutzfläche | 74,13 m <sup>2</sup> |



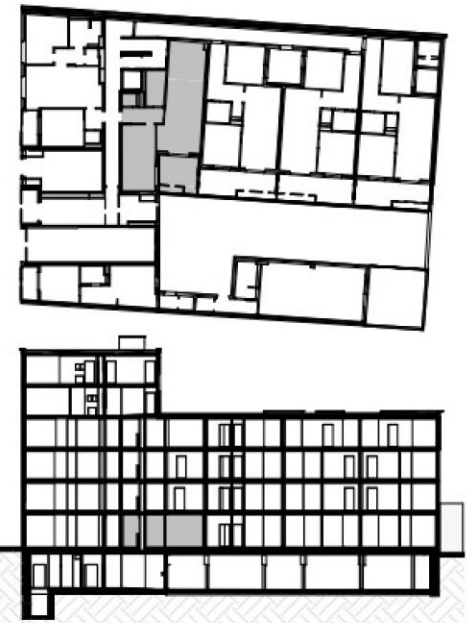
## Top 4

65,43 m<sup>2</sup>



## AMEISGASSE 28

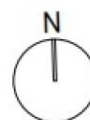
A-1140 Wien



### TOP 4

#### ERDGESCHOSS

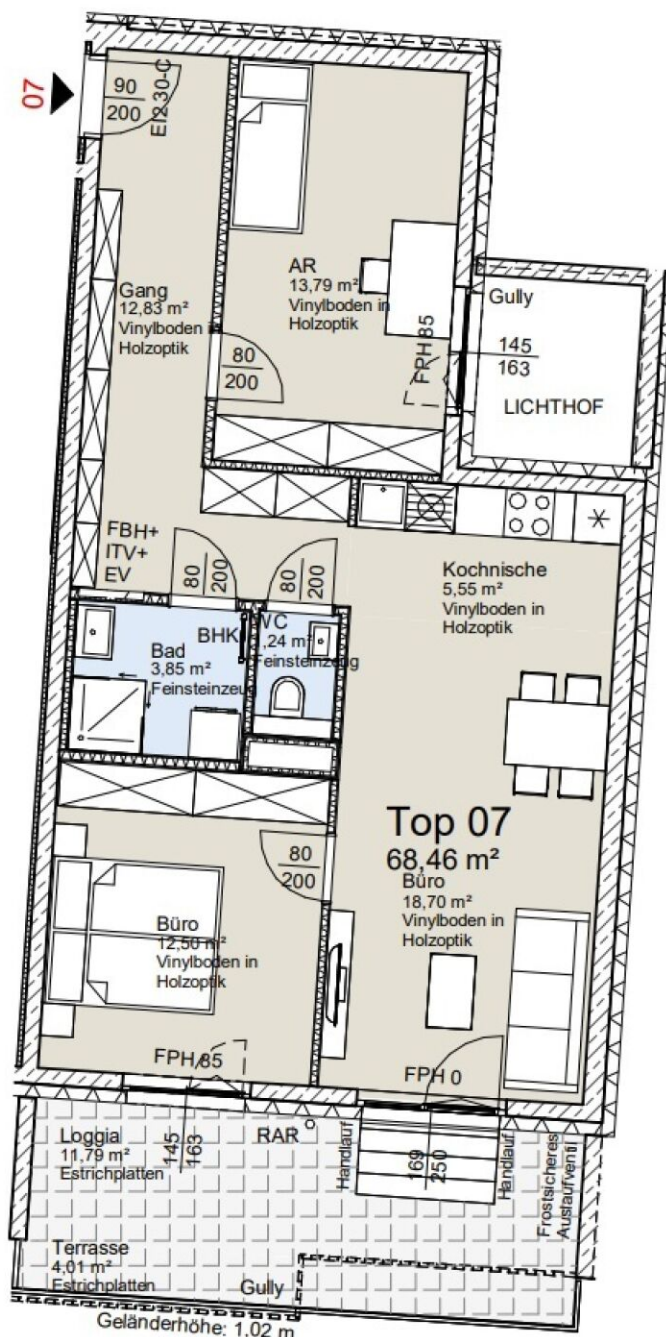
|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| WC                    | 1,51 m <sup>2</sup>  |
| VR                    | 5,27 m <sup>2</sup>  |
| Bad                   | 5,63 m <sup>2</sup>  |
| Kochnische            | 11,78 m <sup>2</sup> |
| Büro                  | 17,92 m <sup>2</sup> |
| Büro                  | 23,32 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche            | 65,43 m <sup>2</sup> |
| Terrasse              | 2,03 m <sup>2</sup>  |
| Loggia                | 9,52 m <sup>2</sup>  |
| Gewichtete Nutzfläche | 75,97 m <sup>2</sup> |





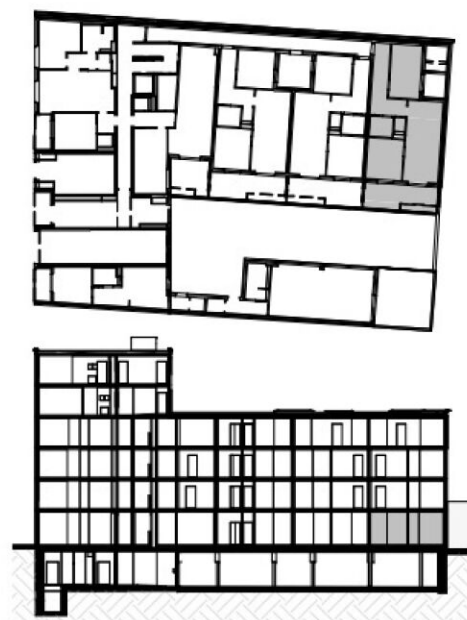
## Top 7

68,46 m<sup>2</sup>



## AMEISGASSE 28

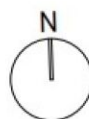
A-1140 Wien



### TOP 7

#### ERDGESCHOSS

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| WC                    | 1,24 m <sup>2</sup>  |
| Bad                   | 3,85 m <sup>2</sup>  |
| Kochnische            | 5,55 m <sup>2</sup>  |
| Büro                  | 12,50 m <sup>2</sup> |
| Gang                  | 12,83 m <sup>2</sup> |
| AR                    | 13,79 m <sup>2</sup> |
| Büro                  | 18,70 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche            | 68,46 m <sup>2</sup> |
| Terrasse              | 4,01 m <sup>2</sup>  |
| Loggia                | 11,79 m <sup>2</sup> |
| Gewichtete Nutzfläche | 82,26 m <sup>2</sup> |



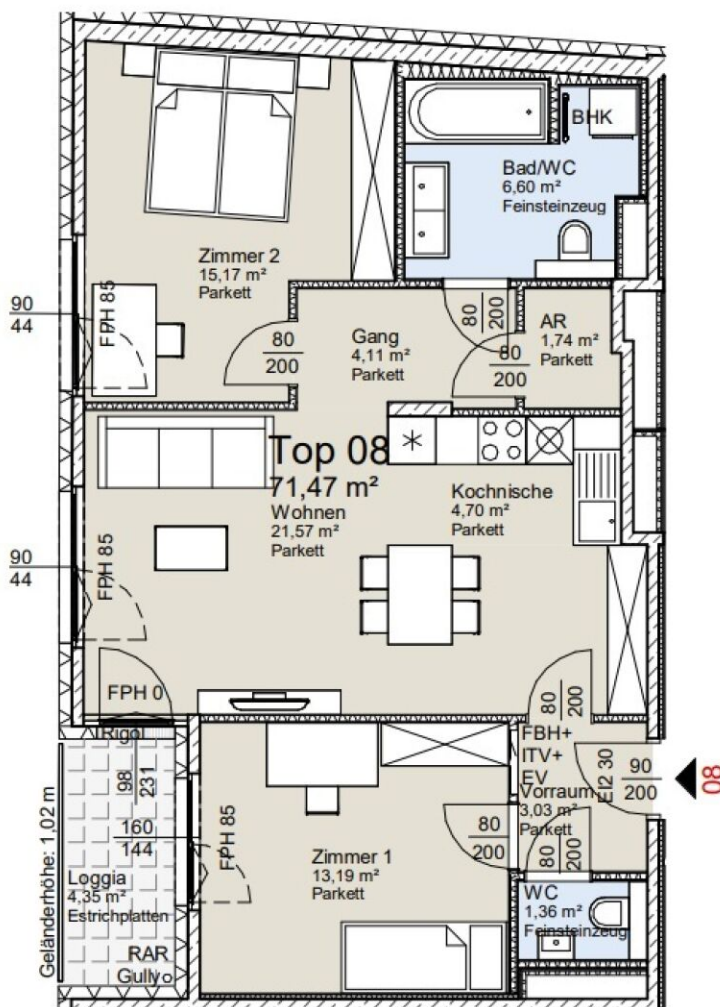


# VERFÜGBARE EINHEITEN



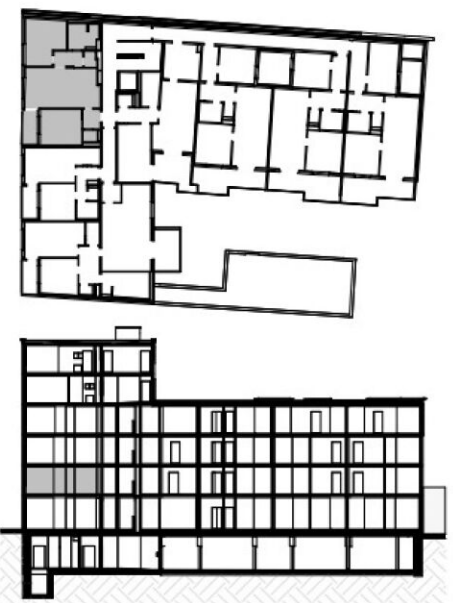
## Top 8

71,47 m<sup>2</sup>



## AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



### TOP 8

#### 1. OBERGESCHOSS

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| WC                    | 1,36 m <sup>2</sup>  |
| AR                    | 1,74 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum               | 3,03 m <sup>2</sup>  |
| Gang                  | 4,11 m <sup>2</sup>  |
| Kochnische            | 4,70 m <sup>2</sup>  |
| Bad/WC                | 6,60 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1              | 13,19 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2              | 15,17 m <sup>2</sup> |
| Wohnen                | 21,57 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche            | 71,47 m <sup>2</sup> |
| Loggia                | 4,35 m <sup>2</sup>  |
| Gewichtete Nutzfläche | 75,82 m <sup>2</sup> |

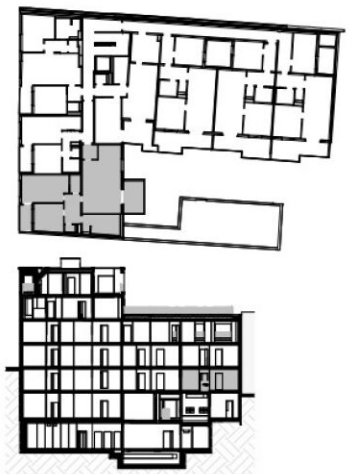




**88,38 m<sup>2</sup>**



A-1140 Wien



TOP 10

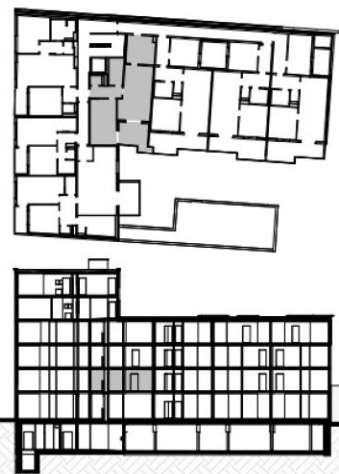
|                       |          |
|-----------------------|----------|
| 1. OBERGESCHOSS       |          |
| WC                    | 1,10 m²  |
| AR                    | 2,74 m²  |
| Vorraum               | 3,06 m²  |
| Gang                  | 6,93 m²  |
| Bad/WC                | 10,45 m² |
| Zimmer 2              | 11,87 m² |
| Zimmer 1              | 17,94 m² |
| Wohnküche             | 34,29 m² |
| Nutzfläche            | 88,38 m² |
| Loggia                | 4,27 m²  |
| Balkon                | 9,67 m²  |
| Gewichtete Nutzfläche | 97,49 m² |



**64,07 m<sup>2</sup>**



## A-1140 Wien



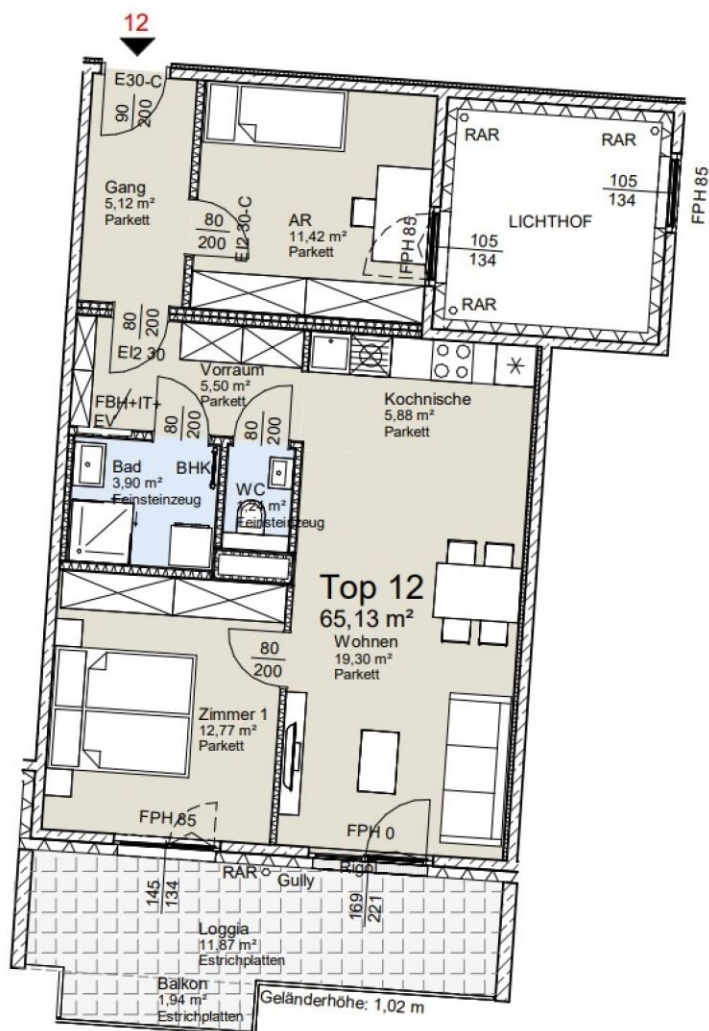
## 1. OBERGESCHOSS

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| WC                    | 1,57 m²  |
| Vorraum               | 5,34 m²  |
| Bad                   | 5,63 m²  |
| AR                    | 11,14 m² |
| Zimmer 1              | 16,66 m² |
| Wohnen                | 23,73 m² |
| Nutzfläche            | 64,07 m² |
| Balkon                | 1,24 m²  |
| Loggia                | 9,38 m²  |
| Gewichtete Nutzfläche | 74,07 m² |



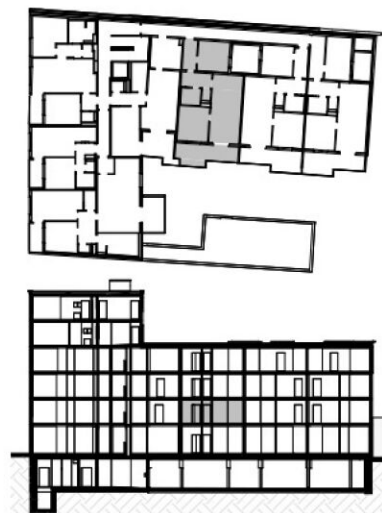
## Top 12

65,13 m<sup>2</sup>



## AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



### TOP 12

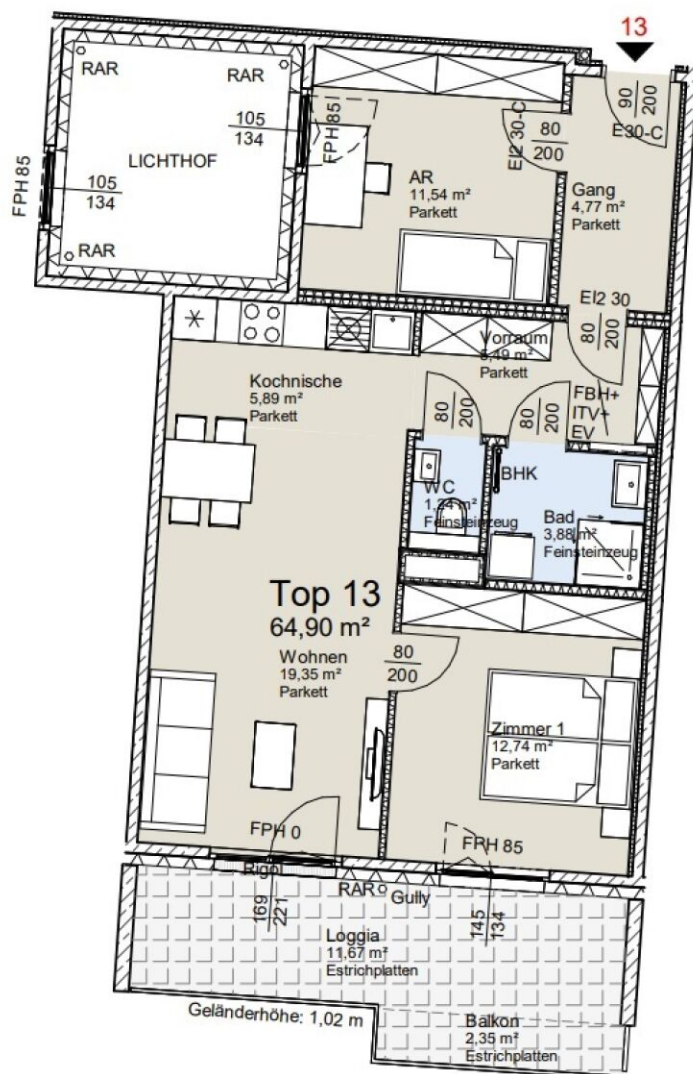
#### 1. OBERGESCHOSS

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| WC                    | 1,24 m <sup>2</sup>  |
| Bad                   | 3,90 m <sup>2</sup>  |
| Gang                  | 5,12 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum               | 5,50 m <sup>2</sup>  |
| Kochnische            | 5,88 m <sup>2</sup>  |
| AR                    | 11,42 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1              | 12,77 m <sup>2</sup> |
| Wohnen                | 19,30 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche            | 65,13 m <sup>2</sup> |
| Balkon                | 1,94 m <sup>2</sup>  |
| Loggia                | 11,87 m <sup>2</sup> |
| Gewichtete Nutzfläche | 77,97 m <sup>2</sup> |



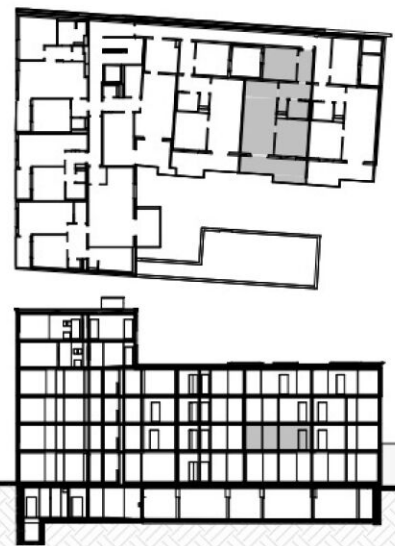
## Top 13

64,90 m<sup>2</sup>



## AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



### TOP 13

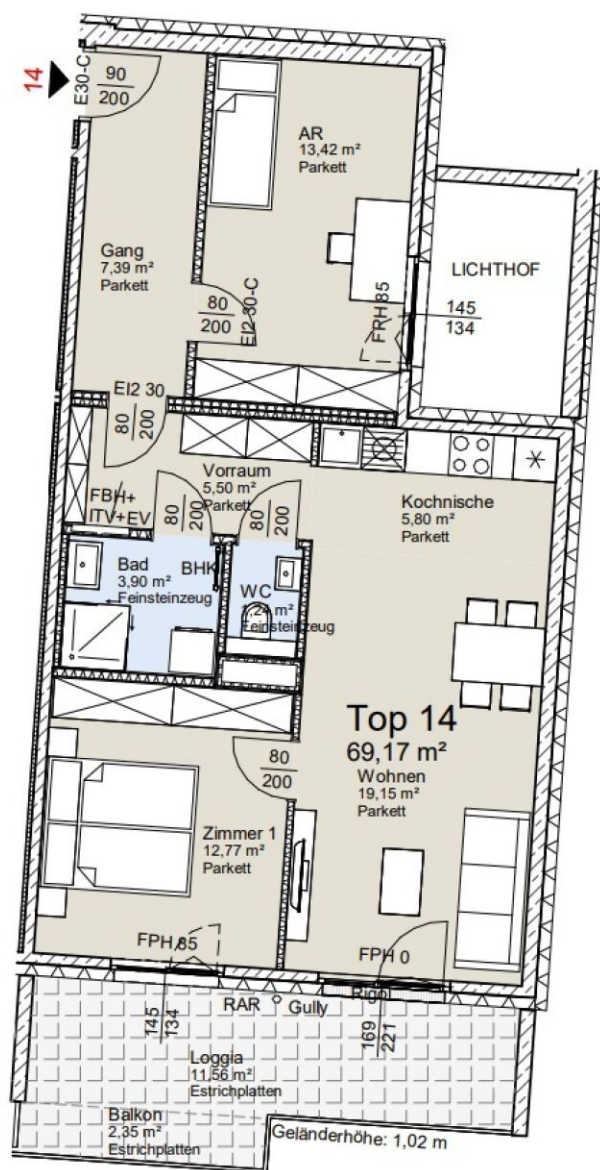
#### 1. OBERGESCHOSS

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| 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>  |
| Kochnis               | 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> |



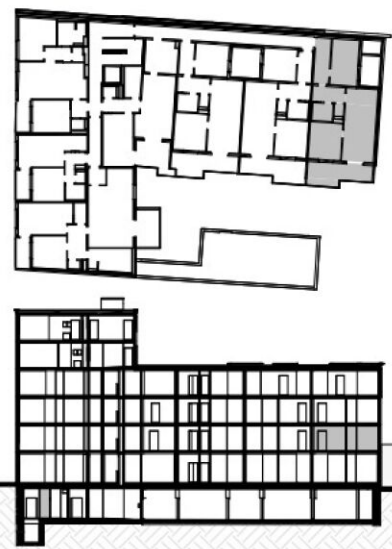
## Top 14

69,17 m<sup>2</sup>



## AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



### TOP 14

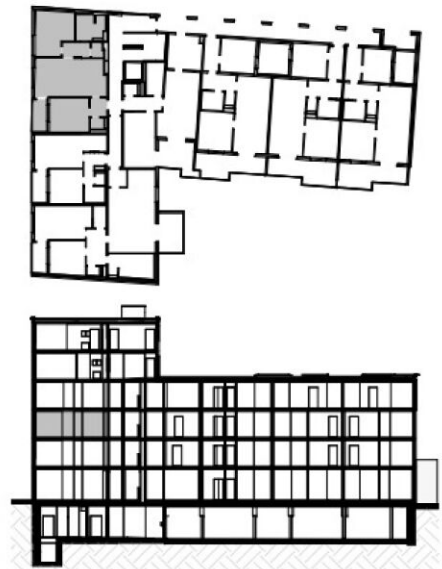
#### 1. OBERGESCHOSS

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| WC                    | 1,24 m <sup>2</sup>  |
| Bad                   | 3,90 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum               | 5,50 m <sup>2</sup>  |
| Kochfläche            | 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> |



**71,72 m<sup>2</sup>**

## A-1140 Wien



## 2. OBERGESCHOSS

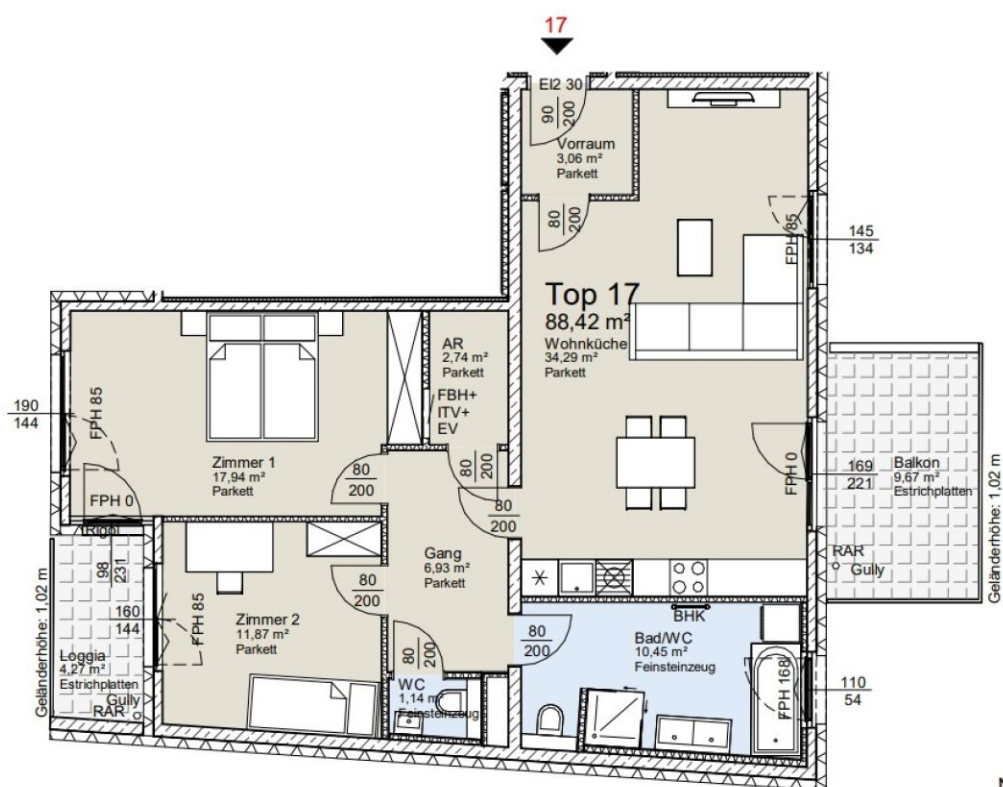
Irrtümer und Änderungen vorbehalten

# VERFÜGBARE EINHEITEN



## Top 17

88,42 m<sup>2</sup>



## AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



### TOP 17

#### 2. OBERGESCHOSS

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



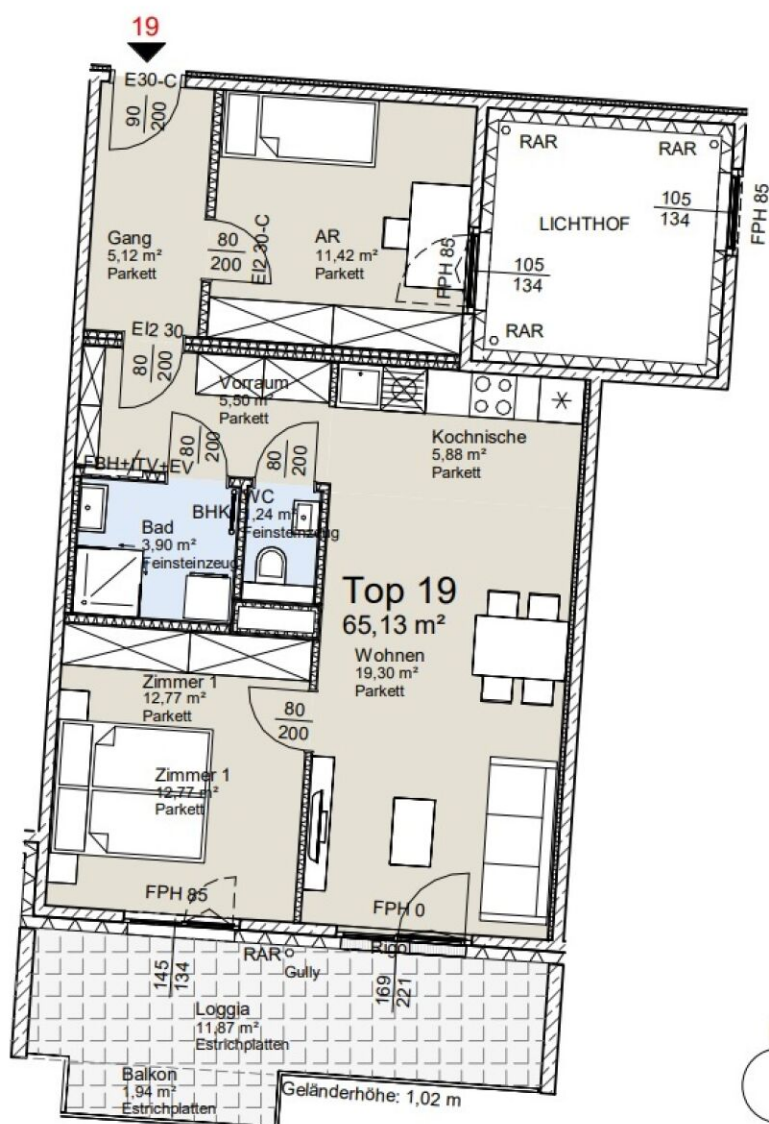
64,07 m<sup>2</sup>



Irrtümer und Änderungen vorbehalten

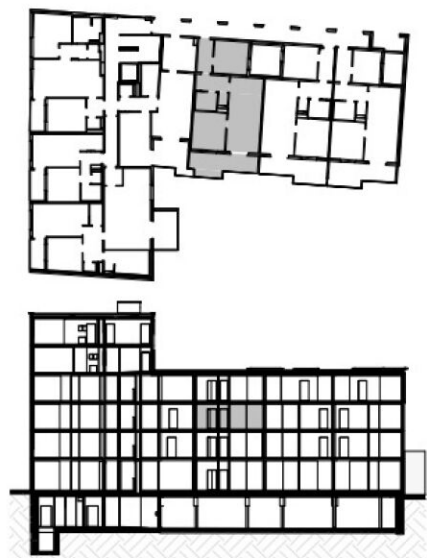
## Top 19

65,13 m<sup>2</sup>



## AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



### TOP 19

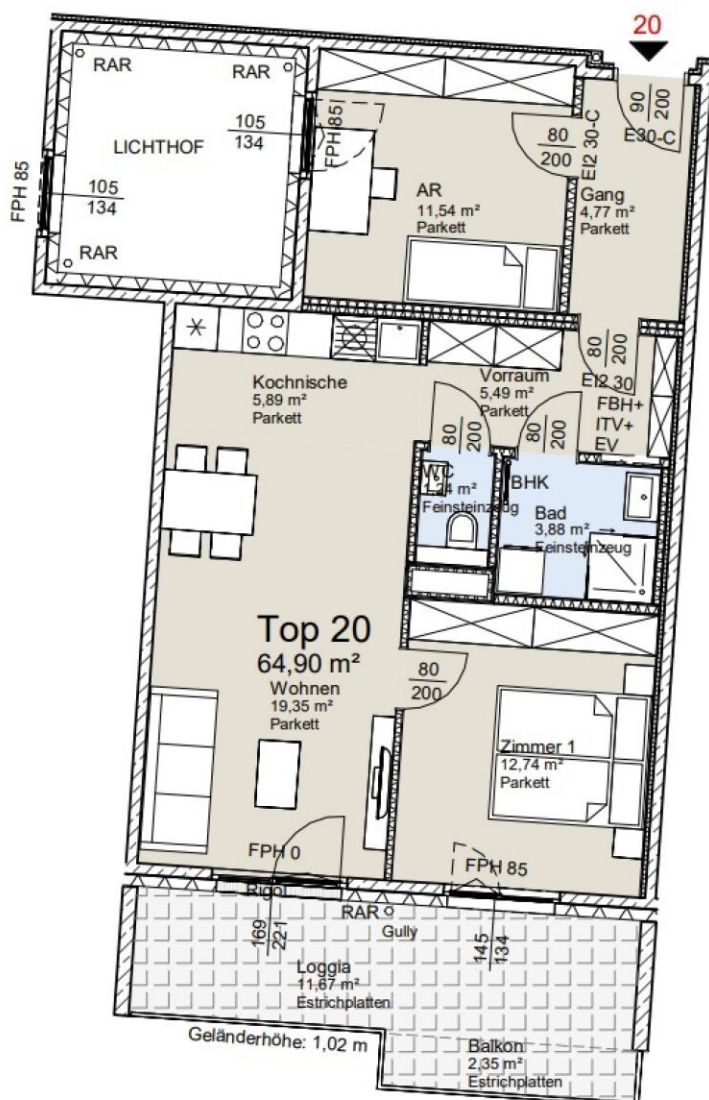
#### 2. OBERGESCHOSS

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| WC                    | 1,24 m <sup>2</sup>  |
| Bad                   | 3,90 m <sup>2</sup>  |
| Gang                  | 5,12 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum               | 5,50 m <sup>2</sup>  |
| Kochfläche            | 5,88 m <sup>2</sup>  |
| AR                    | 11,42 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1              | 12,77 m <sup>2</sup> |
| Wohnen                | 19,30 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche            | 65,13 m <sup>2</sup> |
| Balkon                | 1,94 m <sup>2</sup>  |
| Loggia                | 11,87 m <sup>2</sup> |
| Gewichtete Nutzfläche | 77,97 m <sup>2</sup> |



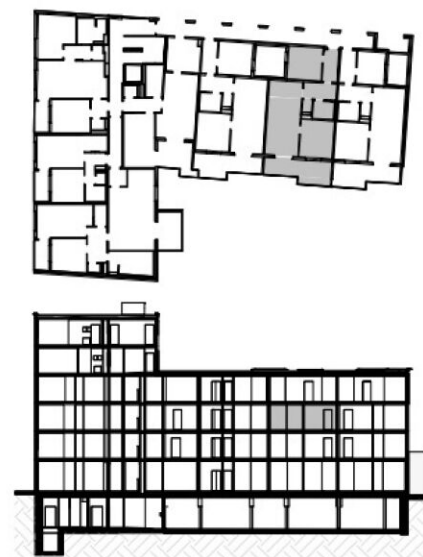
## Top 20

64,90 m<sup>2</sup>



## AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



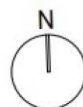
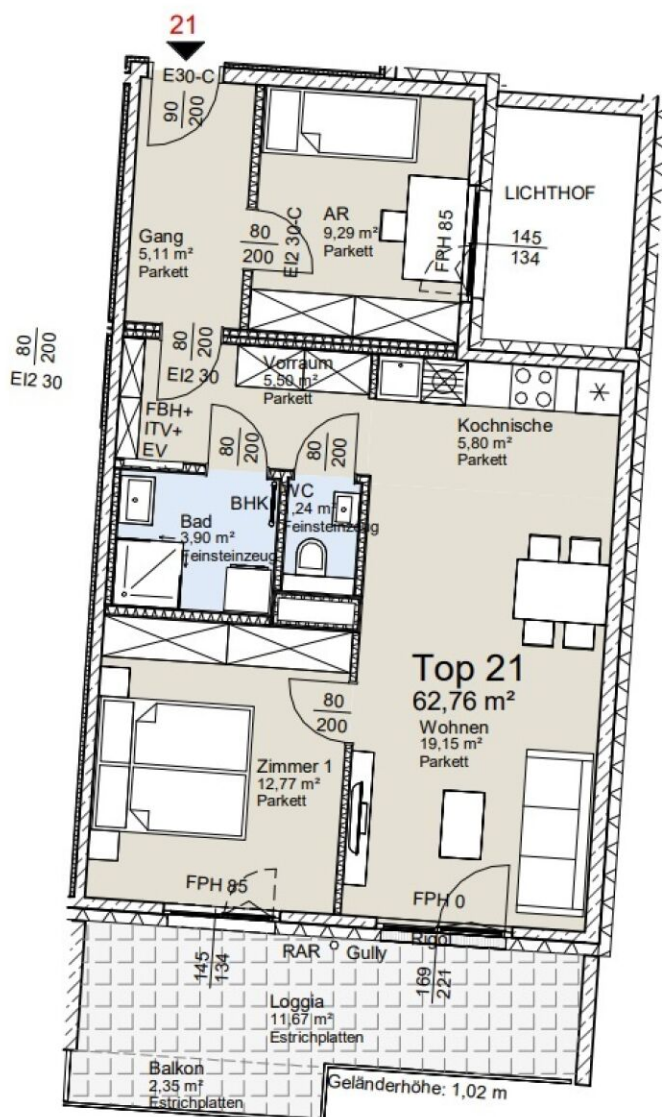
### TOP 20

#### 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> |

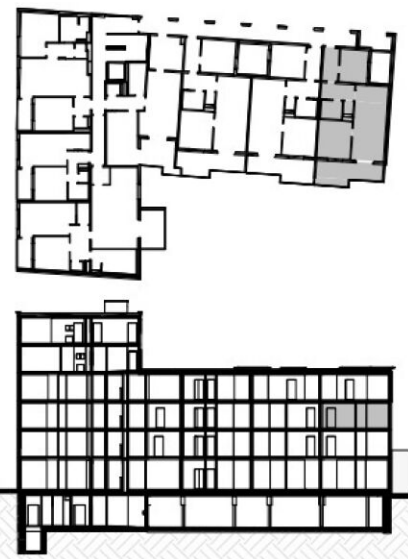
## Top 21

62,76 m<sup>2</sup>



## AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



### TOP 21

#### 2. OBERGESCHOSS

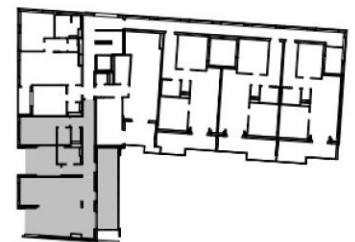
|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| WC                    | 1,24 m <sup>2</sup>  |
| Bad                   | 3,90 m <sup>2</sup>  |
| Gang                  | 5,11 m <sup>2</sup>  |
| Vorraum               | 5,50 m <sup>2</sup>  |
| Kochnische            | 5,80 m <sup>2</sup>  |
| AR                    | 9,29 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1              | 12,77 m <sup>2</sup> |
| Wohnen                | 19,15 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche            | 62,76 m <sup>2</sup> |
| Balkon                | 2,35 m <sup>2</sup>  |
| Loggia                | 11,67 m <sup>2</sup> |
| Gewichtete Nutzfläche | 75,61 m <sup>2</sup> |



110,50 m<sup>2</sup>



## A-1140 Wien

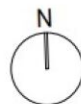


### 3. OBERGESCHOSS

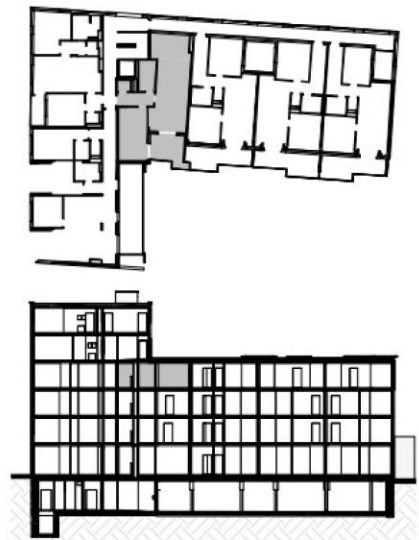
|            |           |
|------------|-----------|
| WC         | 1,59 m²   |
| Bad        | 2,89 m²   |
| Bad/WC     | 5,04 m²   |
| Zimmer 2   | 13,10 m²  |
| Zimmer 1   | 15,45 m²  |
| Vorraum    | 16,61 m²  |
| Wohnküche  | 55,82 m²  |
| Nutzfläche | 110,50 m² |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Terrasse              | 23,01 m²  |
| Gewichtete Nutzfläche | 121,25 m² |

**66,68 m<sup>2</sup>**



## A-1140 Wien



### 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        |
| <b>Nutzfläche</b>            | <b>66,68 m²</b> |
| Balkon                       | 1,24 m²         |
| Terrasse                     | 9,38 m²         |
| <b>Gewichtete Nutzfläche</b> | <b>71,99 m²</b> |



93,60 m<sup>2</sup>



The architectural drawings consist of two parts. The top part is a floor plan showing a large, irregularly shaped building with a prominent rectangular section on the right and a more complex, multi-lobed section on the left. The bottom part is a section view showing a cross-section of the building, revealing a multi-story structure with a grid-like floor plan and a central vertical core.

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Loggia                       | 4,35 m <sup>2</sup>         |
| Terrasse                     | 71,93 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gewichtete Nutzfläche</b> | <b>120,93 m<sup>2</sup></b> |