

Hochwertiger Neubau-Erstbezug mit inkludierten Küchen – Attraktives Investment nahe Schönbrunn

Ameisgasse 28 | 1140 Wien



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

- Neubauprojekt in **Erstbezugsqualität**
- **Vielfältige Grundrisse und Wohnungsgrößen** – ideal für Singles, Paare und Familien
- **Moderne Einbauküchen bereits im Kaufpreis inkludiert**
- **Garagenstellplätze** für komfortables Parken verfügbar
- **Sehr gute Verkehrsanbindung:** Bahnhof Penzing sowie U4-Stationen Hietzing und Braunschweiggasse rasch erreichbar
- **Kellerabteile und Fahrradraum** für zusätzlichen Stauraum und Alltagstauglichkeit
- **Begrünter Innenhof und Dachterrasse** als ruhige Rückzugsorte im urbanen Umfeld
- **Hervorragende Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe
- **Erstvermietungsgarantie für AnlegerInnen** bei ausgewählten Wohnungen

KEY FACTS

Adresse:	1140 Wien, Ameisgasse 28
Objektart:	Büro / Praxis, Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	13 von 13 verfügbar
Zimmer:	1 - 3

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer:	3,5% des Kaufpreises
Eintragungsgebühr:	1,1% des Kaufpreises
Provision:	Provisionsfrei



1140 WIEN AMEISGASSE 28

- Toplage bei U4
- Erstvermietungsgarantie bei einer Vorsorgewohnung
- Einbauküchen mit AEG-Geräten
- Luft-Wärmepumpe, Klimageräte im DG

AUSSTATTUNG

- Neubau-Erstbezug mit hochwertigem Ausstattungsstandard
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Energieeffiziente **Luftwärmepumpe**
- **Klimageräte in den Dachgeschosswohnungen**
- **Elektrische Außenrolläden** (Sonnen-, Hitze- & Sichtschutz)
- **Freiflächen:** Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- **Moderne Komplettküche mit AEG-Geräten** im Kaufpreis inkludiert
- Hochwertige Bodenbeläge und moderne Sanitärausstattung
- **Kellerabteil** je Wohnung
- **Fahrradraum**
- **Begrünter Innenhof & Dachterrasse**

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 42 kWh/m²a
- Klasse B

Gesundheit

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

Nahversorgung

Supermarkt	150 m
Bäckerei	450 m
Einkaufszentrum	1.650 m

Verkehr

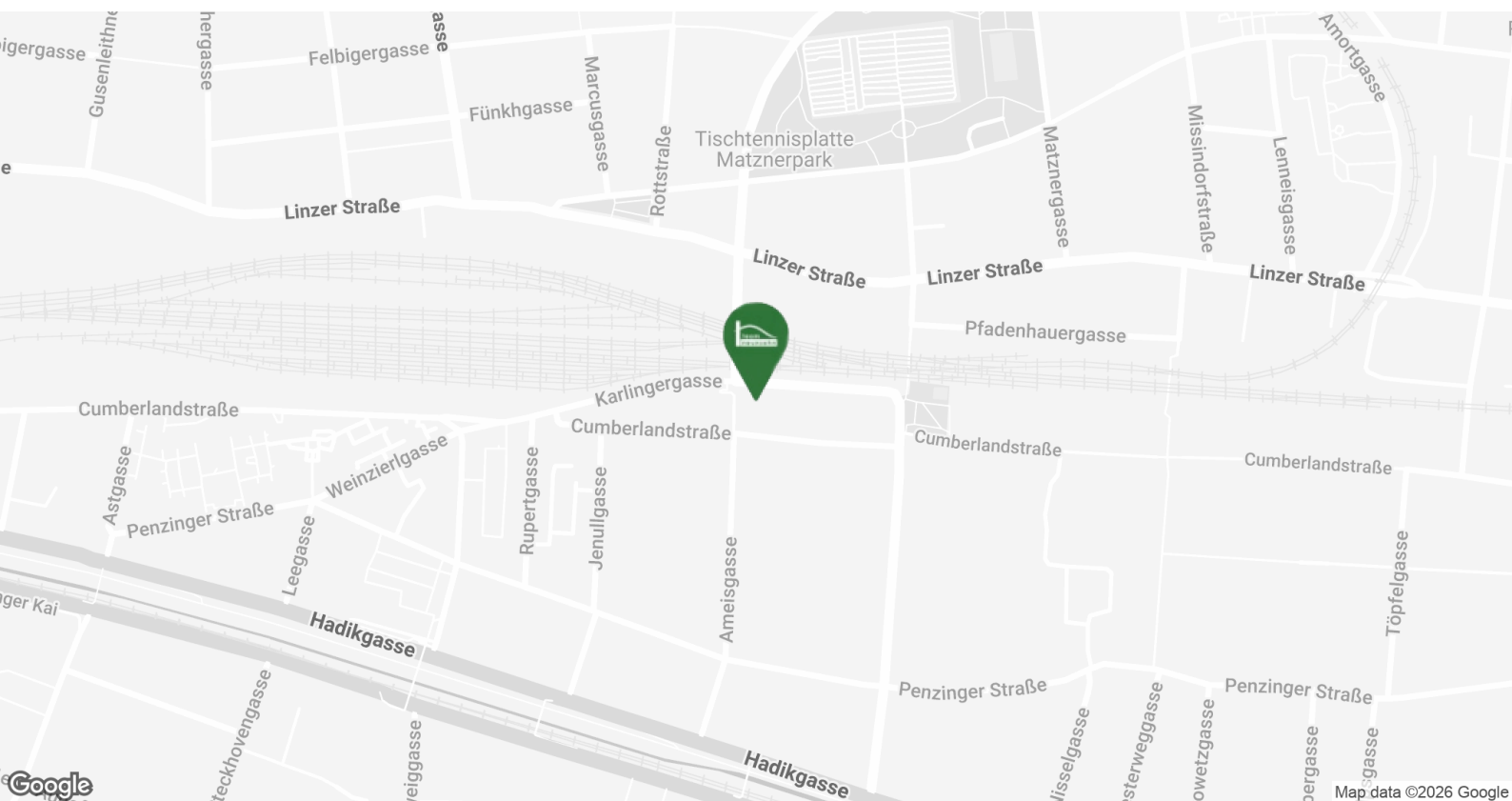
Bus	150 m
U-Bahn	400 m
Straßenbahn	175 m
Bahnhof	400 m
Autobahnanschluss	4.125 m

Kinder & Schulen

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

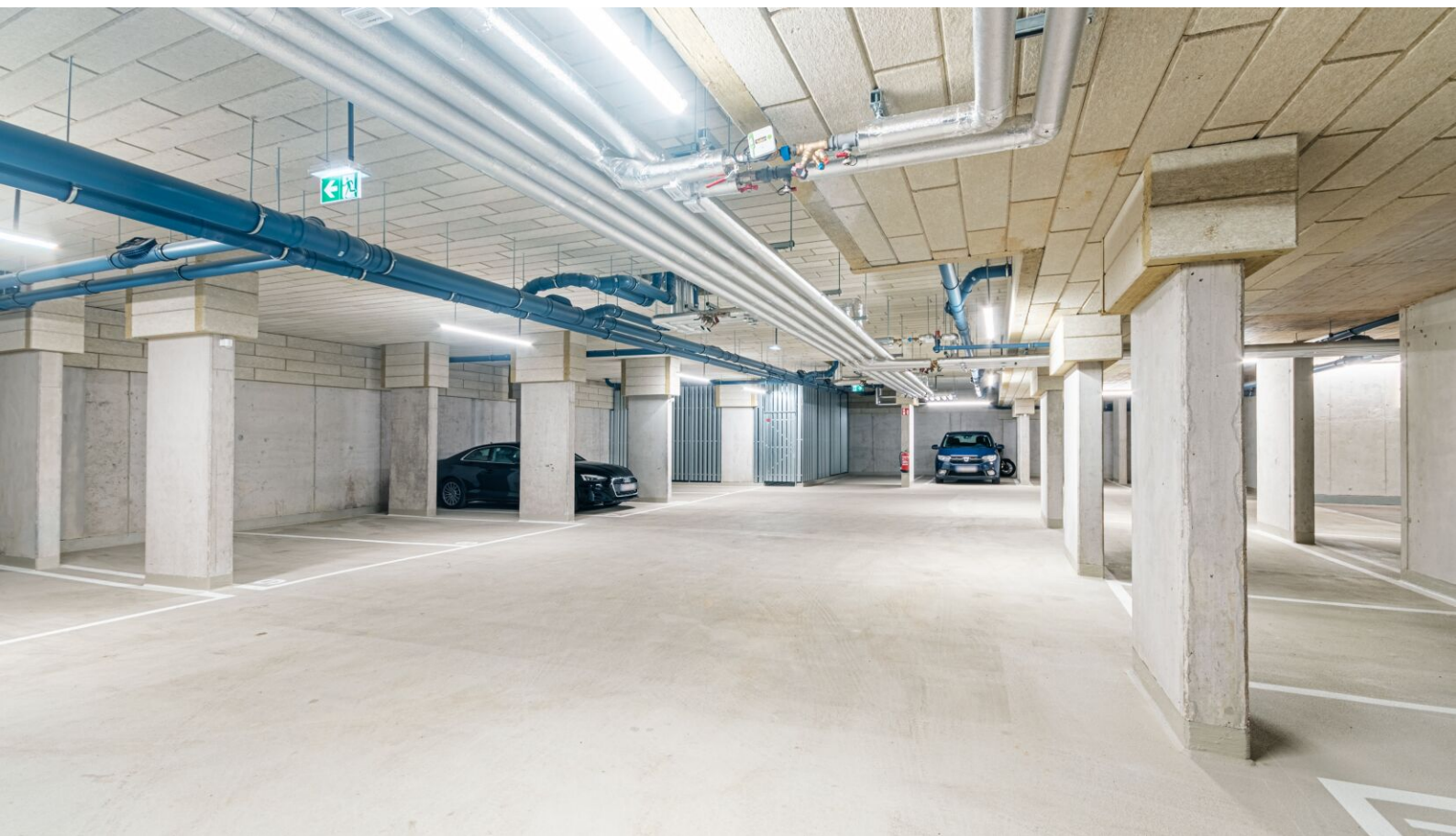
Sonstige

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













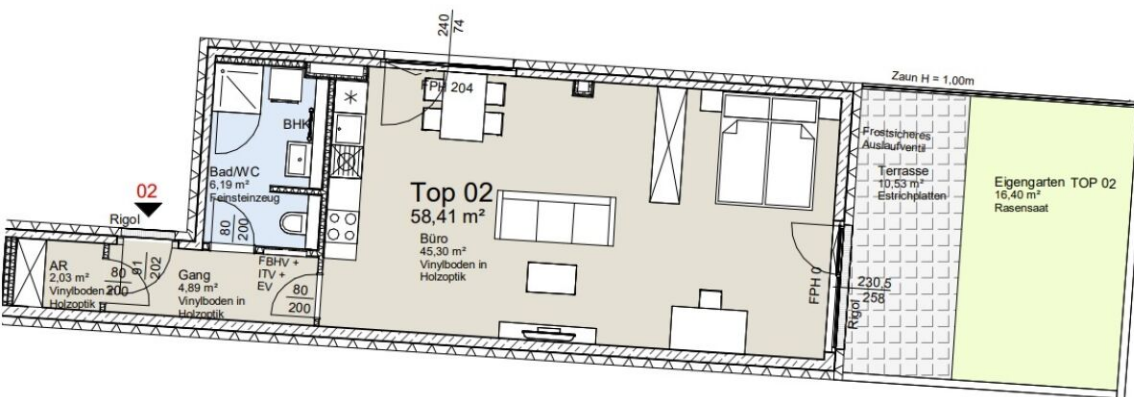






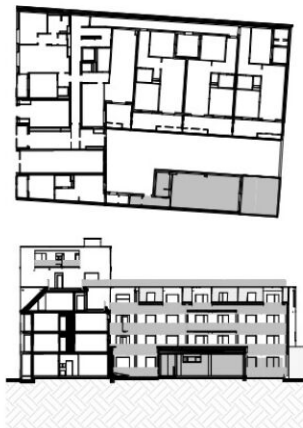
Top 2

58,41 m²



AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



TOP 2

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

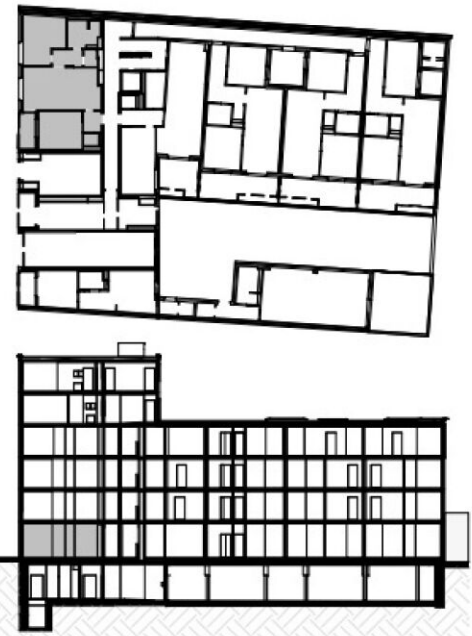
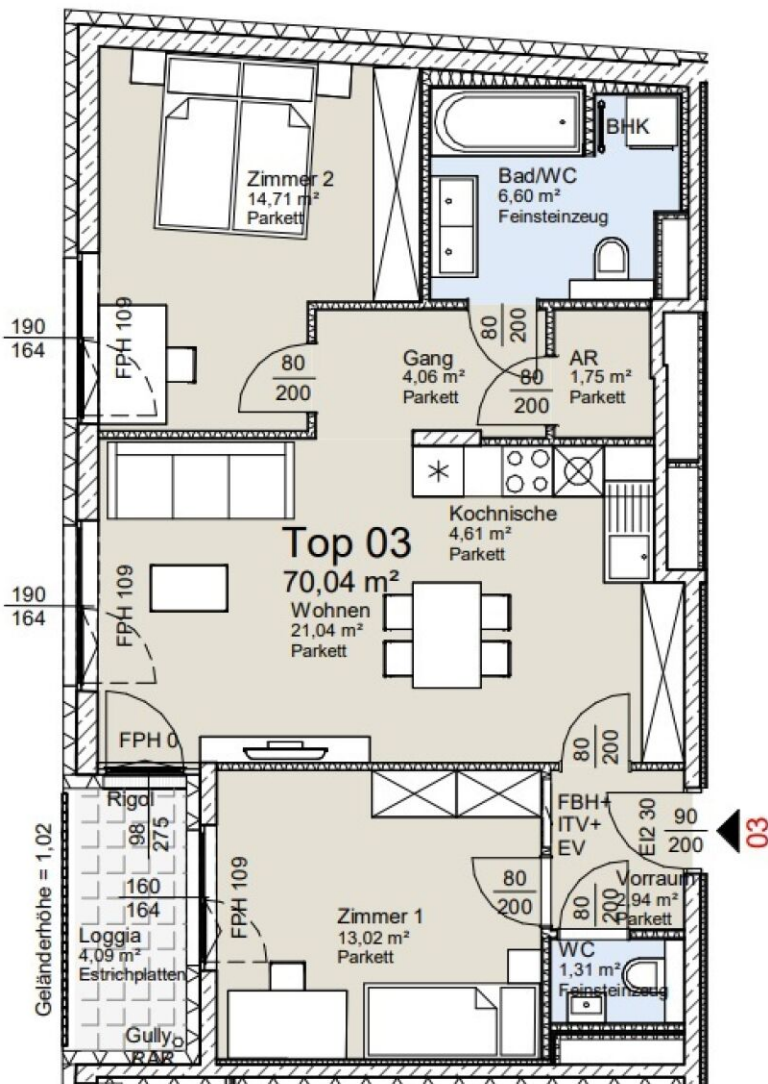


Top 3

70,04 m²

AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



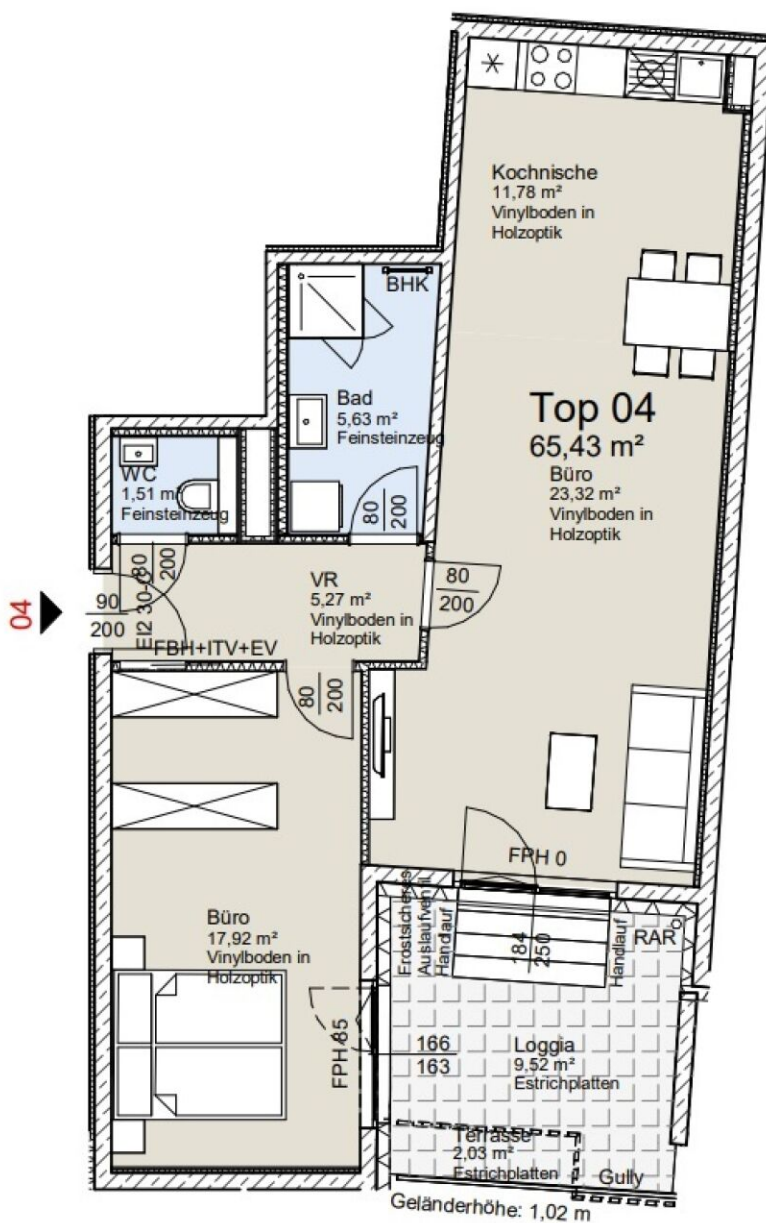
TOP 3

ERDGESCHOSS

WC	1,31 m ²
AR	1,75 m ²
Vorraum	2,94 m ²
Gang	4,06 m ²
Kochnische	4,61 m ²
Bad/WC	6,60 m ²
Zimmer 1	13,02 m ²
Zimmer 2	14,71 m ²
Wohnen	21,04 m²
Nutzfläche	70,04 m²
Loggia	4,09 m ²
Gewichtete Nutzfläche	74,13 m²

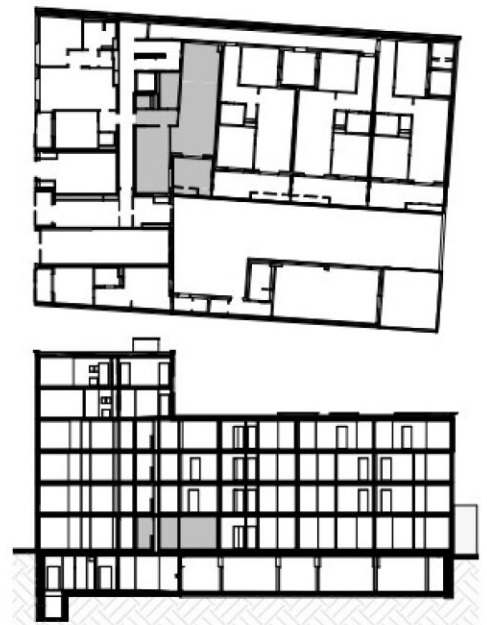
Top 4

65,43 m²



AMEISGASSE 28

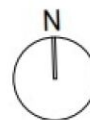
A-1140 Wien



TOP 4

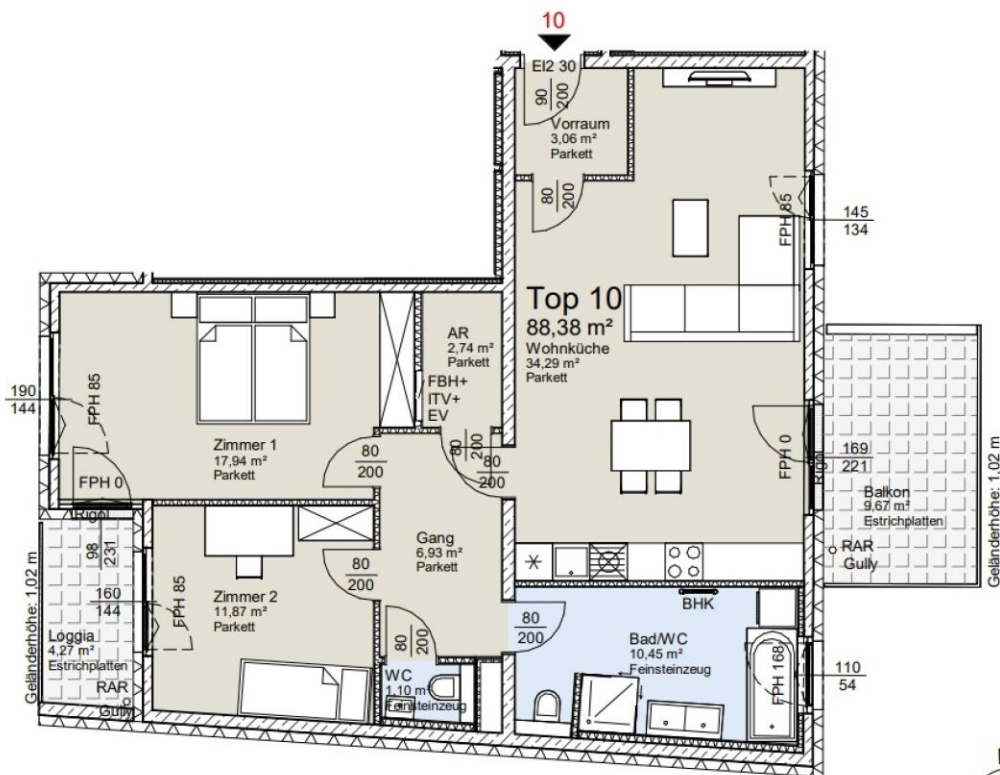
ERDGESCHOSS

WC	1,51 m ²
VR	5,27 m ²
Bad	5,63 m ²
Kochnische	11,78 m ²
Büro	17,92 m ²
Büro	23,32 m ²
Nutzfläche	65,43 m²
Terrasse	2,03 m ²
Loggia	9,52 m ²
Gewichtete Nutzfläche	75,97 m²



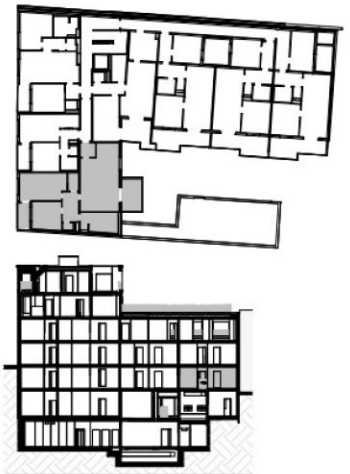
Top 10

88,38 m²



AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



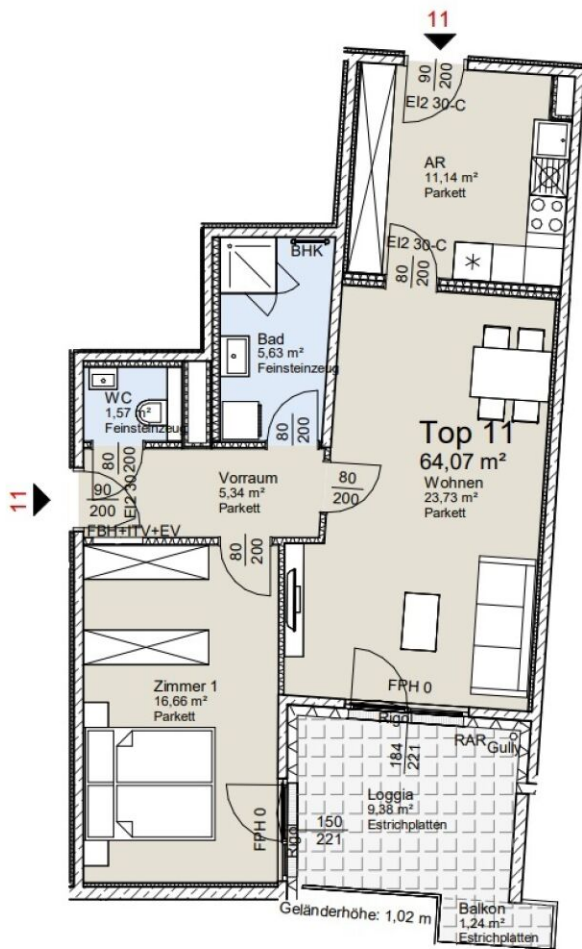
TOP 10

1. OBERGESCHOSS

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

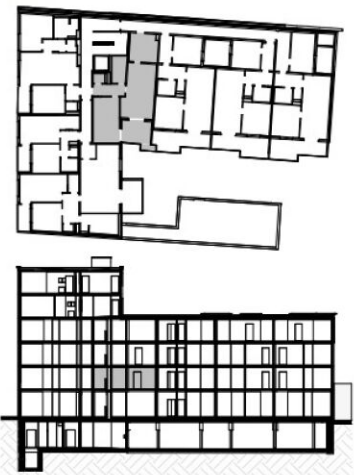
Top 11

64,07 m²



AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



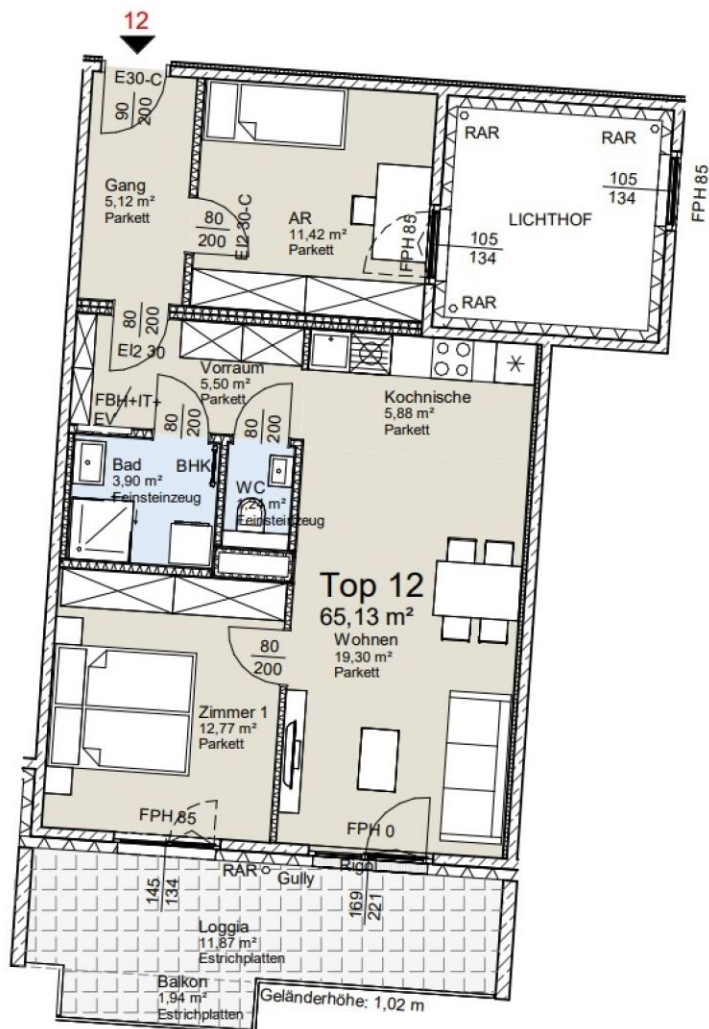
TOP 11

1. OBERGESCHOSS

WC	1,57 m ²
Vorraum	5,34 m ²
Bad	5,63 m ²
AR	11,14 m ²
Zimmer 1	16,66 m ²
Wohnen	23,73 m ²
Nutzfläche	64,07 m ²
Balkon	1,24 m ²
Loggia	9,38 m ²
Gewichtete Nutzfläche	74,07 m ²

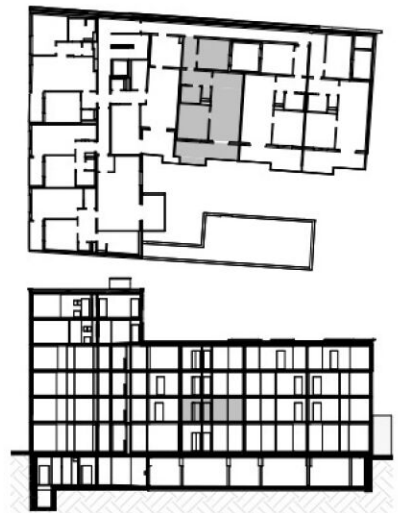
Top 12

65,13 m²



AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



TOP 12

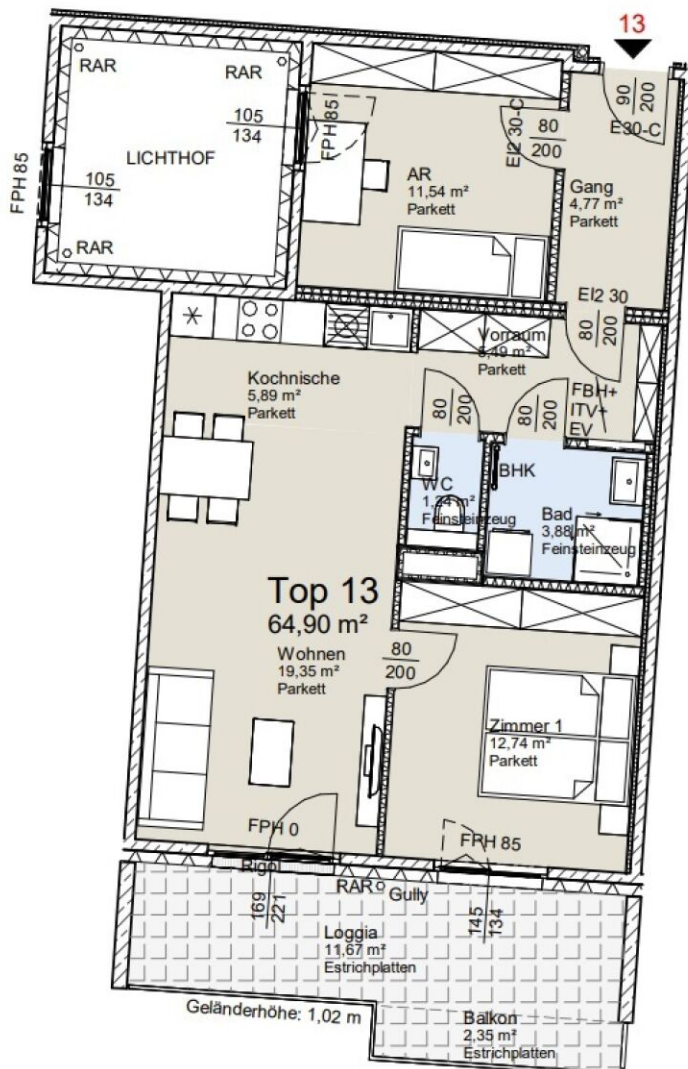
1. OBERGESCHOSS

WC	1,24 m ²
Bad	3,90 m ²
Gang	5,12 m ²
Vorraum	5,50 m ²
Kochnische	5,88 m ²
AR	11,42 m ²
Zimmer 1	12,77 m ²
Wohnen	19,30 m ²
Nutzfläche	65,13 m²
Balkon	1,94 m ²
Loggia	11,87 m ²
Gewichtete Nutzfläche	77,97 m²



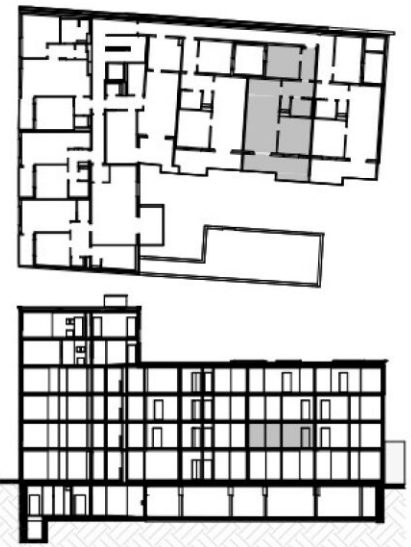
Top 13

64,90 m²



AMEISGASSE 28

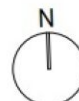
A-1140 Wien



TOP 13

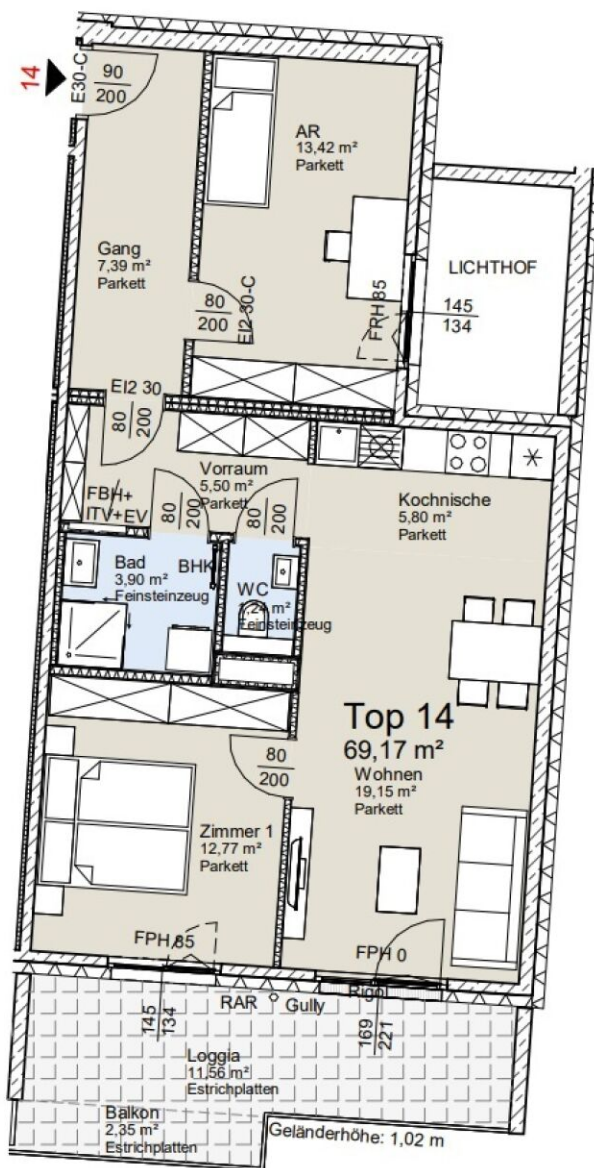
1. OBERGESCHOSS

WC	1,24 m ²
Bad	3,88 m ²
Gang	4,77 m ²
Vorraum	5,49 m ²
Kochnische	5,89 m ²
AR	11,54 m ²
Zimmer 1	12,74 m ²
Wohnen	19,35 m ²
Nutzfläche	64,90 m²
Balkon	2,35 m ²
Loggia	11,67 m ²
Gewichtete Nutzfläche	77,75 m²



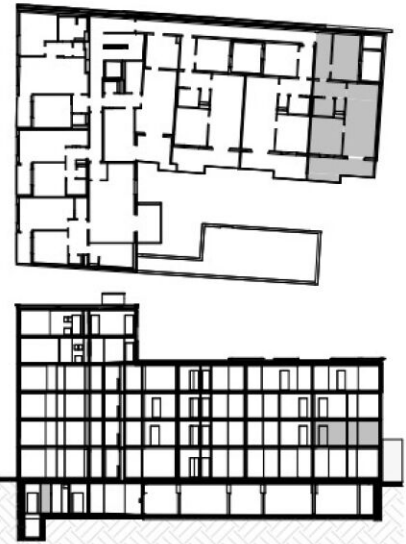
Top 14

69,17 m²



AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



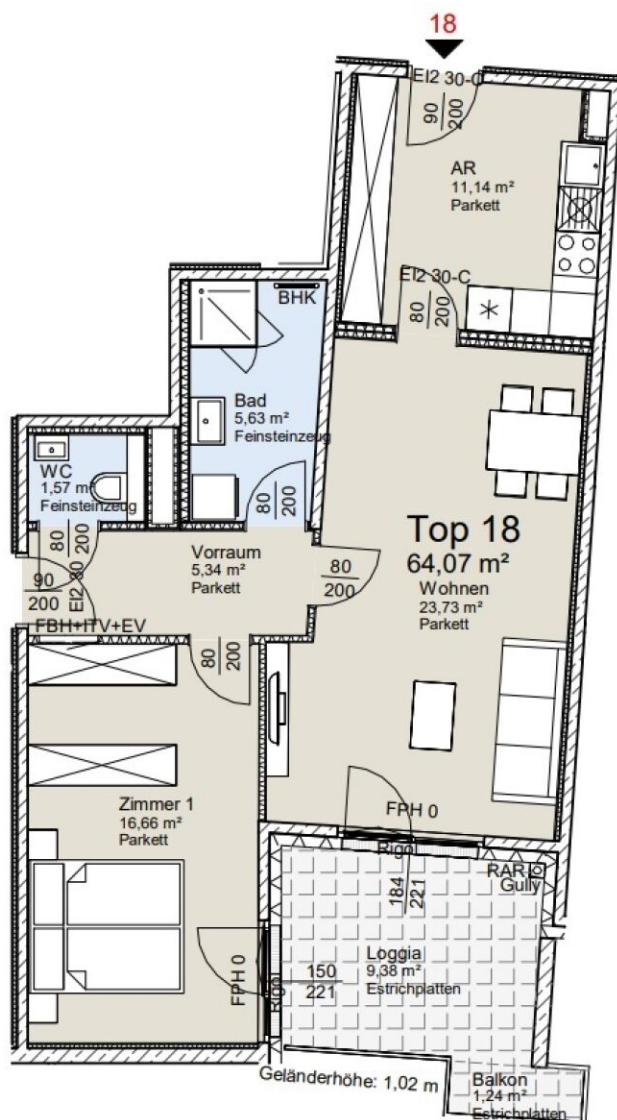
TOP 14

1. OBERGESCHOSS

WC	1,24 m ²
Bad	3,90 m ²
Vorraum	5,50 m ²
Kochnische	5,80 m ²
Gang	7,39 m ²
Zimmer 1	12,77 m ²
AR	13,42 m ²
Wohnen	19,15 m ²
Nutzfläche	69,17 m²
Balkon	2,35 m ²
Loggia	11,56 m ²
Gewichtete Nutzfläche	81,91 m²

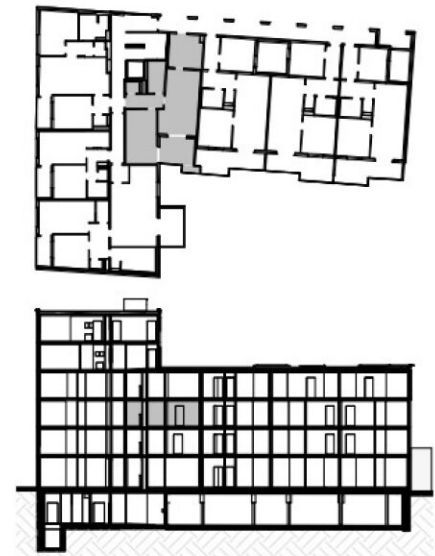
Top 18

64,07 m²



AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



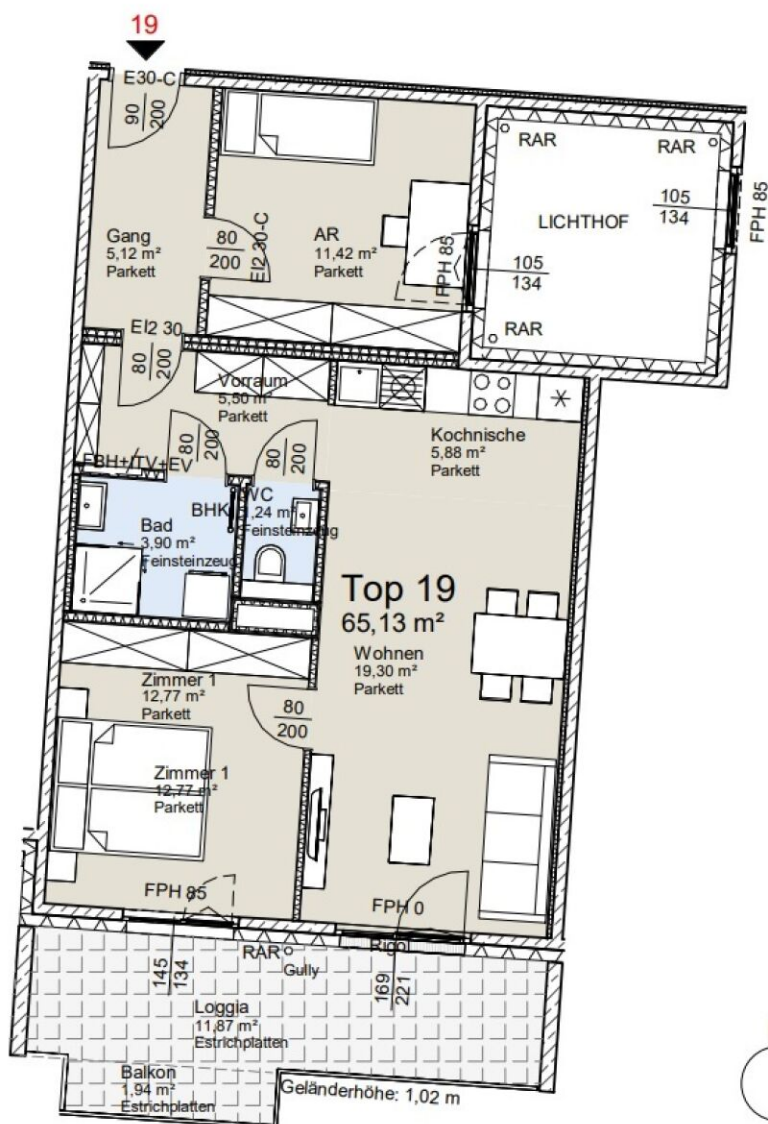
TOP 18

2. OBERGESCHOSS

WC	1,57 m ²
Vorraum	5,34 m ²
Bad	5,63 m ²
AR	11,14 m ²
Zimmer 1	16,66 m ²
Wohnen	23,73 m ²
Nutzfläche	64,07 m²
Balkon	1,24 m ²
Loggia	9,38 m ²
Gewichtete Nutzfläche	74,07 m²

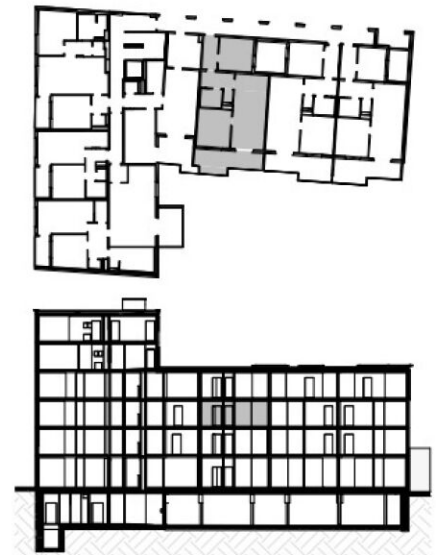
Top 19

65,13 m²



AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



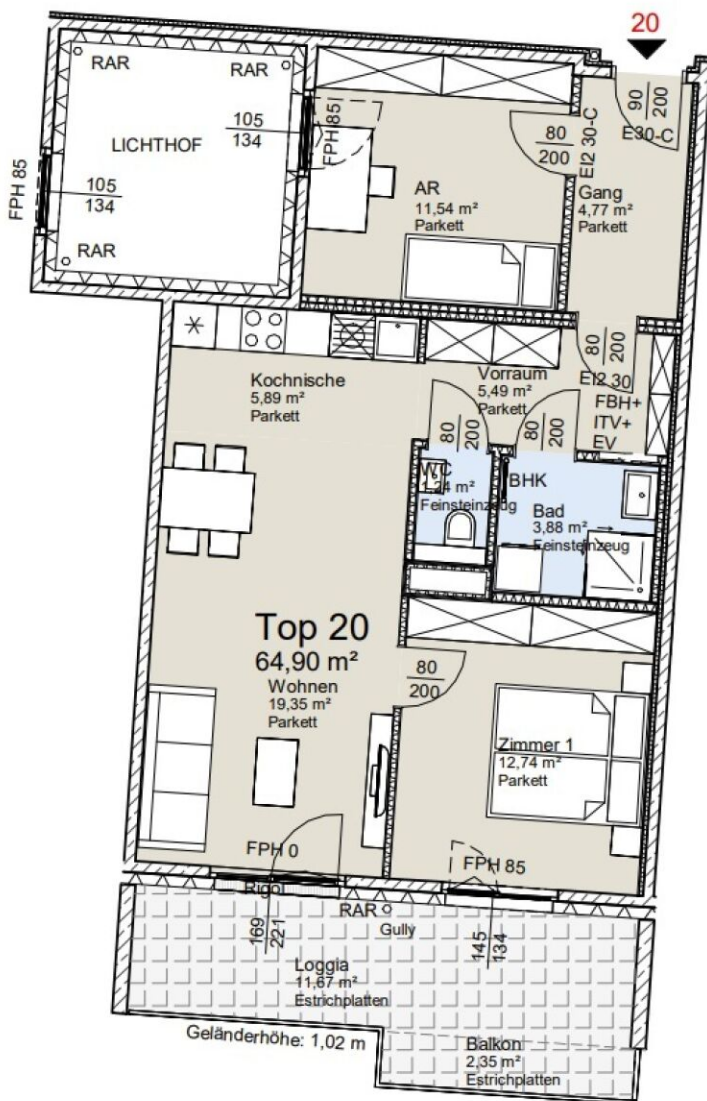
TOP 19

2. OBERGESCHOSS

WC	1,24 m ²
Bad	3,90 m ²
Gang	5,12 m ²
Vorraum	5,50 m ²
Kochnische	5,88 m ²
AR	11,42 m ²
Zimmer 1	12,77 m ²
Wohnen	19,30 m ²
Nutzfläche	65,13 m²
Balkon	1,94 m ²
Loggia	11,87 m ²
Gewichtete Nutzfläche	77,97 m²

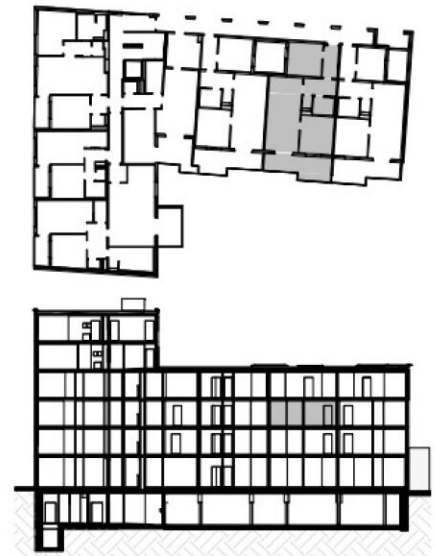
Top 20

64,90 m²



AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



TOP 20

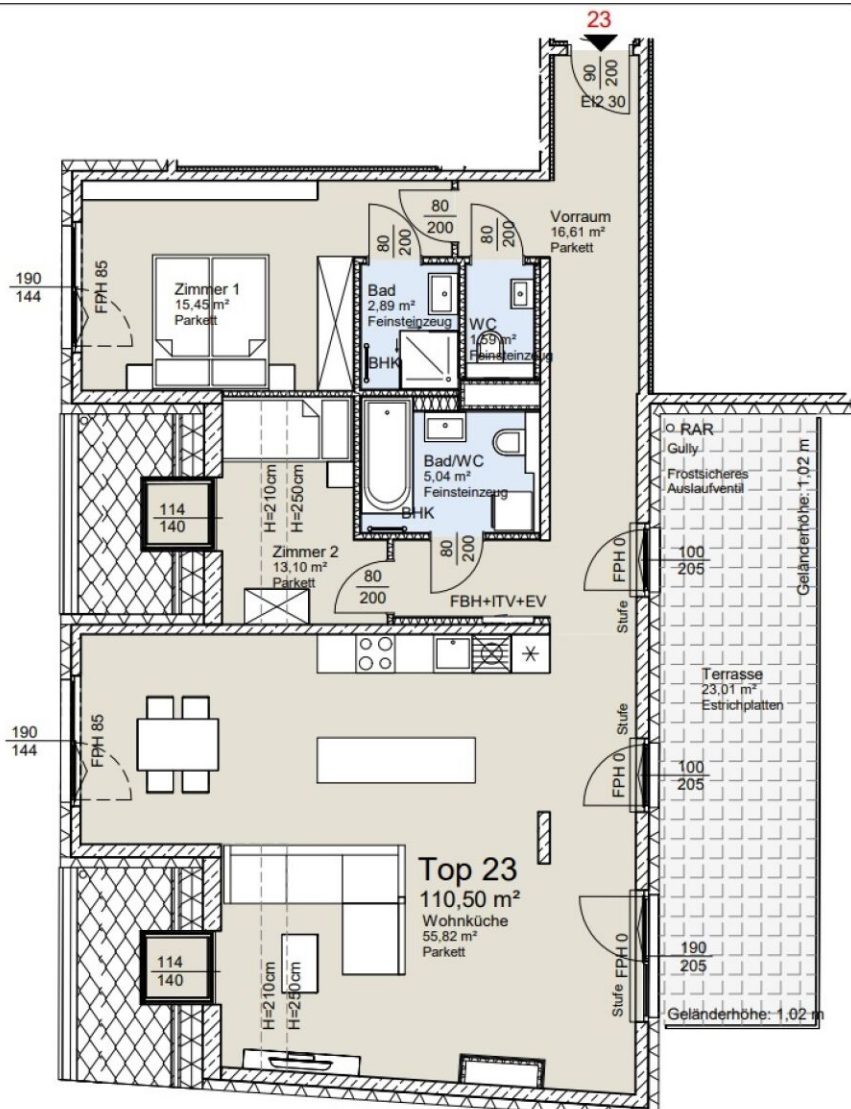
2. OBERGESCHOSS

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



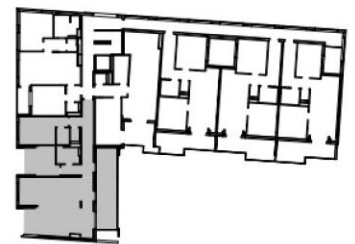
Top 23

110,50 m²



AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



TOP 23 (Variante B)

3. OBERGESCHOSS

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

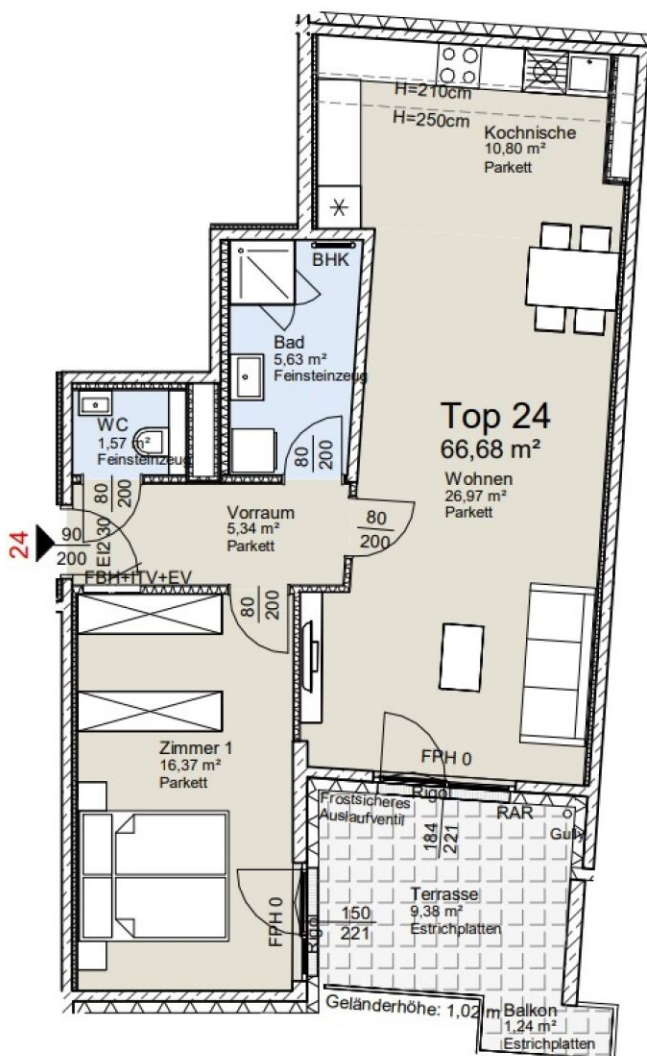
Terrasse 23,01 m²

Gewichtete Nutzfläche 121,25 m²



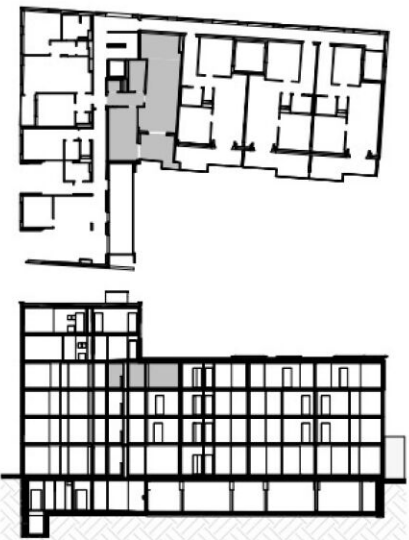
Top 24

66,68 m²



AMEISGASSE 28

A-1140 Wien



TOP 24

3. OBERGESCHOSS

WC	1,57 m ²
Vorraum	5,34 m ²
Bad	5,63 m ²
Kochnische	10,80 m ²
Zimmer 1	16,37 m ²
Wohnen	26,97 m ²
Nutzfläche	66,68 m²
Balkon	1,24 m ²
Terrasse	9,38 m ²
Gewichtete Nutzfläche	71,99 m²