



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Ameisgasse 28, A-1140 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Ameisgasse 28, A-1140 Wien

Vorsorge in 1140 Wien - Erstbezug in zentraler Lage!

## 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.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.  
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 23.09.2030  
HWB: **A** 42,3 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **A** 0,77



Fotos

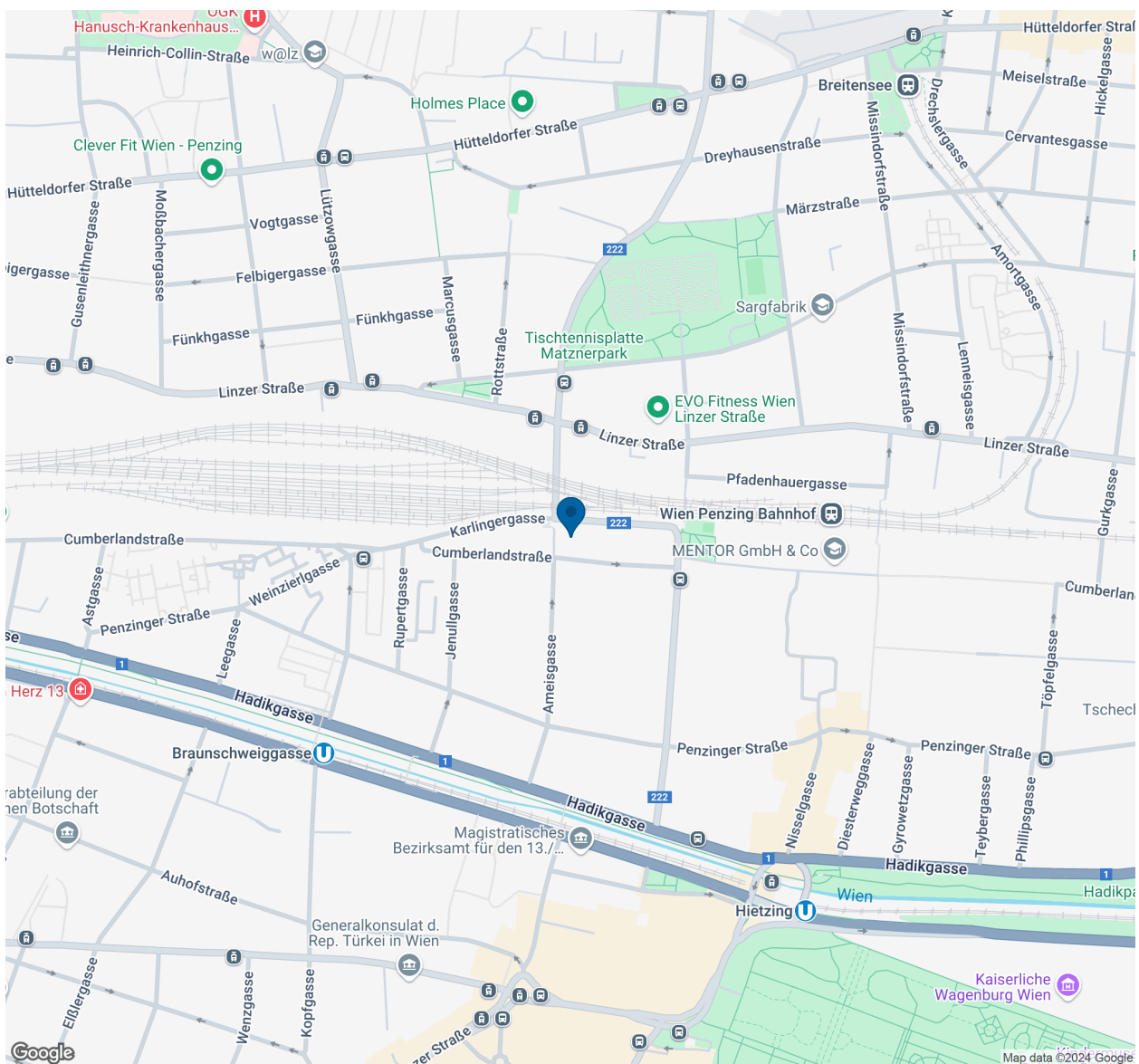


## Lageplan

Die Immobilie befindet sich in der Ameisgasse im 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing.

Die Lage der Immobilie ist einfach unschlagbar. Sie haben eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn, die Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt bringen. Der Bahnhof Penzing befindet sich in unmittelbarer Nähe, falls Sie weiter reisen möchten. Sie sind somit immer bestens angebunden und sparen wertvolle Zeit im hektischen Alltag.

Auch die Infrastruktur rund um die Immobilie lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - sei es ein Arzt, eine Apotheke und ein Krankenhaus. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage optimal, denn es gibt Schulen und Kindergärten in der Umgebung. Und für den Einkauf gibt es einen Supermarkt und eine Bäckerei in Gehweite.



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



An alliance member of  
 **BNP PARIBAS**  
**REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.

