

## **Einzigartiges Townhouse im Erstbezug - 2 Zimmer mit großer Terrasse**



**Objektnummer: 1939/162322**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	331.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.649,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

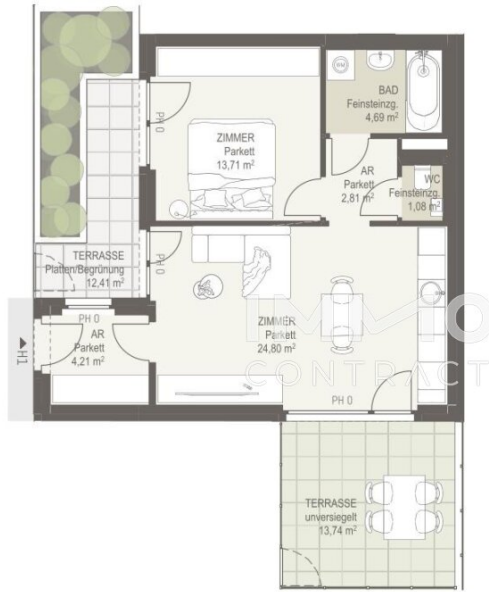


**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien



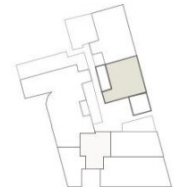




5  
4  
3  
2  
1  
0

# AM SCHÖNEN GRUND

**HAUS 1**  
Wohnräume 51,30 m<sup>2</sup>  
Terrasse 26,15 m<sup>2</sup>



EG

Maßstab 1:100  
Stand 27.04.2026

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Detaillierung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

AM SCHÖNEN GRUND



<b>HAUS 1</b>	Wohnräume	51,30 m <sup>2</sup>
	Terrasse	26,15 m <sup>2</sup>
<b>HAUS 2</b>	Wohnräume	71,16 m <sup>2</sup>
	Terrasse	6,20 m <sup>2</sup>
	Garten	46,40 m <sup>2</sup>
<b>HAUS 3</b>	Wohnräume	70,53 m <sup>2</sup>
	Terrasse	6,09 m <sup>2</sup>
	Garten	36,48 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 1</b>	Geschäftsfläche	80,92 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 2</b>	Wohnräume	56,99 m <sup>2</sup>
	Loggia	4,92 m <sup>2</sup>
	Terrasse	15,10 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 3</b>	Wohnräume	46,69 m <sup>2</sup>
	Garten	15,79 m <sup>2</sup>

EG Maßstab 1:125  
Stand 27.04.2026

Ansetzung gemäß Bauzeichnung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badmöbel, Wäschrack und WC - ist nicht Bestandteil der Lieferung und dient als Einrichtungsanschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben verschiedene Hersteller, Spielplatz und Sonnenschirm ist im Kaufpreis nicht enthalten. Stück- und Sachliste, sowie Interieur- und haushalt. bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Darstellung geringfügig ändern. Maßstab gilt in jedem Fall der Kaufvertrag.

# Objektbeschreibung

## „Am schönen Grund“

Mit dem Projekt „Am schönen Grund“ entsteht ein exklusives Wohnensemble aus **30 stilvollen Eigentumswohnungen**, das urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Wohnqualität vereint. Die Auswahl reicht von kompakten Garçonnières für Singles oder Kapitalanleger bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Familienwohnungen – für jedes Bedürfnis die passende Lösung.

Dieses moderne Haus im geschützten Innenhof überzeugt durch einen hellen Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse sowie ein funktional geschnittenes Schlafzimmer. Außer dem Bad mit Badewanne ist eine separate Toilette vorhanden - alle Räume praktisch angeordnet. Ideal für Paare, Singles oder Pensionisten, die das „Eigenhaus-Feeling“ genießen möchten.

### Ausstattungsmerkmale:

- Edle Echtholz-Eichenparkettböden
- Angenehme Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Stilvolle, zeitgemäße Einbauküchen mit Elektrogeräten inkludiert!
- Moderne Fliesen und Sanitärausstattung
- 3-fach-Isolierverglasung für optimale Wärme- und Schalldämmung
- Elektrisch bedienbarer Sonnenschutz (Raffstores)
- Lift vorhanden
- Kellerabteil zu jeder Wohnung

- Hauseigene Tiefgarage

**Baubeginn im April 2026 erfolgt – jetzt Traumwohnung sichern! Fertigstellung Ende 2027 geplant.**

Preis für Anleger 331.900,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 378.366,00 € (inkl. MwSt)

Parkplatz kann zuzüglich erworben werden.

Preis für Anleger 25.000,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 28.500,00 € (inkl. MwSt)

Die Wohnungen und Häuser zeichnen sich durch **durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und großzügige Freiflächen** aus. Hier finden Sie den perfekten Raum, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Abgerundet wird das Angebot durch eine komfortable Tiefgarage im Gebäude, die den Alltag zusätzlich erleichtert. Ein Stellplatz kann optional erworben werden.

Bei Interesse kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

Tel: [0664 88271745](tel:066488271745), Mail: [Z.Mazurek@IMMOcontract.at](mailto:Z.Mazurek@IMMOcontract.at)

Renderings: Symbolbilder ©IC KI-Visualisierungen / Consulting Company Immobilien GmbH

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap