

Helle 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Freifläche – Erstbezug



Objektnummer: 1939/162314

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	2,29 m ²
Heizwärmebedarf:	A 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	269.400,00 €
Kaufpreis / m²:	5.610,16 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 88271745

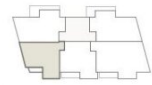






AM SCHÖNEN GRUND

TÜR 21
 Wohnräume 45,21 m²
 Loggia 2,95 m²



4.0G

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.



TÜR 18	Wohnräume	48,84 m ²
	Balkon	8,62 m ²
TÜR 19	Wohnräume	67,06 m ²
	Balkon	9,31 m ²
TÜR 20	Wohnräume	44,61 m ²
	Balkon	9,33 m ²
TÜR 21	Wohnräume	45,21 m ²
	Loggia	2,95 m ²
TÜR 22	Wohnräume	49,10 m ²
	Balkon	8,62 m ²

4.0G

Maßstab 1:100
Stand 27.04.2026

Ansetzung gemäß Bauzeichnung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badmöbel, Wäschetrockner und WC - ist nicht Bestandteil der Lieferverträge und dient der Einrichtungsplanung. Alle dargestellten Gegenstände haben verschiedene Hersteller, Spezifikationen und Funktionsumfang ist im Kaufpreis nicht enthalten. Stück- und Sachpreise, sowie Internet- und handelsübliche Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen und Circa-Angaben können sich durch die Darstellung geringfügig ändern. Maßstablich ist 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.

Diese sonnige, südwestlich ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Vorraum, einem komfortablen Badezimmer mit Badewanne sowie einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia. Das gut proportionierte Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Ideal als Single- oder Pärchenwohnung sowie als attraktive Investmentmöglichkeit zum Weitervermieten.

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 269.400,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 307.116,00 € (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 Wohnräume zu verwirklichen. Abgerundet wird das Angebot durch eine komfortable Tiefgarage im Gebäude, die den Alltag zusätzlich erleichtert. Ein Stellplatz kann optional erworben werden.

Baubeginn geplant für 2026, Fertigstellung voraussichtlich Ende 2027 - sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung!

Bei Interesse kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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