

Traum Haus im Innenhof - Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Garten im ERSTBEZUG



Objektnummer: 1939/162364

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	46,40 m ²
Keller:	3,65 m ²
Heizwärmebedarf:	A 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	435.700,00 €
Kaufpreis / m²:	6.688,37 €
Provisionsangabe:	

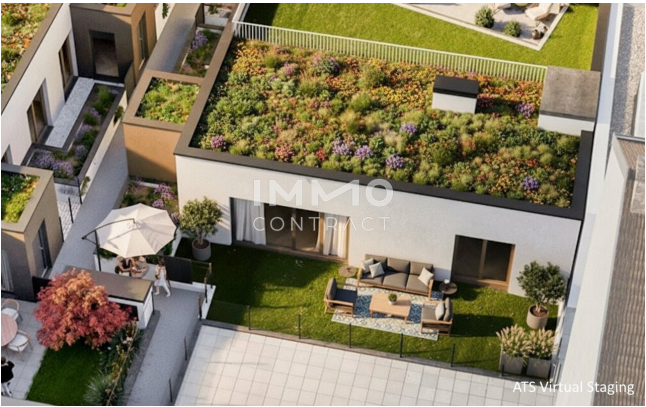
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17







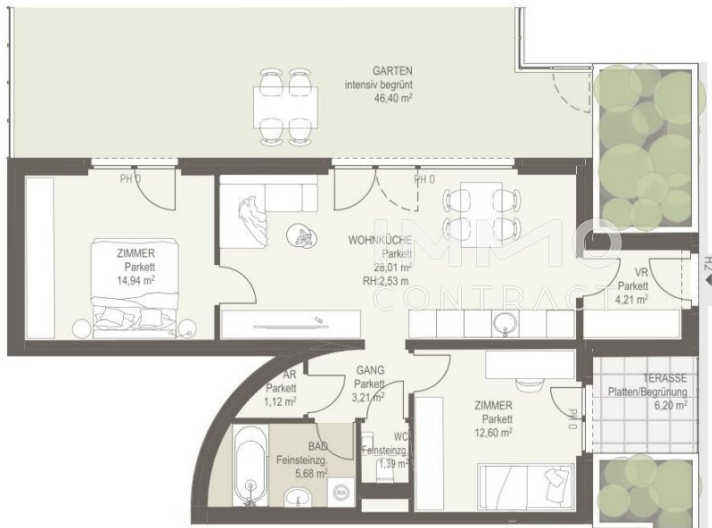
AM SCHÖNEN GRUND



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

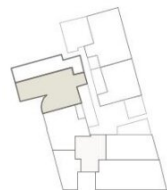
EG Maßstab 1:125
Stand 27.04.2026

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



AM SCHÖNEN GRUND

HAUS 2
 Wohnräume 71,16 m²
 Terrasse 6,20 m²
 Garten 46,40 m²



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.

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.

Haus mit Garten geschützt im Innenhof - vom Vorzimmer geht es in ein Wohnesszimmer, das auf den eigenen Garten ausgerichtet ist.

Von diesem erreicht man eines der Schlafzimmer, das ebenfalls auch auf den eigenen Garten blickt .

Von einem kleinen Flur erreicht man Abstellraum, Badezimmer, WC und Schlafzimmer. Von diesem Schlafzimmer erreicht man eine Terrasse.

- 2 Schlafzimmer
- Wohnessraum mit Garten
- Eigengarten

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 April 2026 erfolgt - Sichern Sie sich Ihren Wohnraum. Fertigstellung Ende 2027!

Preis für Anleger 435.700,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 496.698,00 € (inkl. MwSt)

Parkplatz kann zuzüglich erworben werden.

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.

Gerne zeige ich Ihnen das Projekt, rufen Sie mich einfach an unter:

Tel: **0676 841 420 567**- auch gerne am Wochenende !

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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