

## 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

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <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>                   | 71,18 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 46,40 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 3,65 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,73                             |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 496.812,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 6.688,37 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

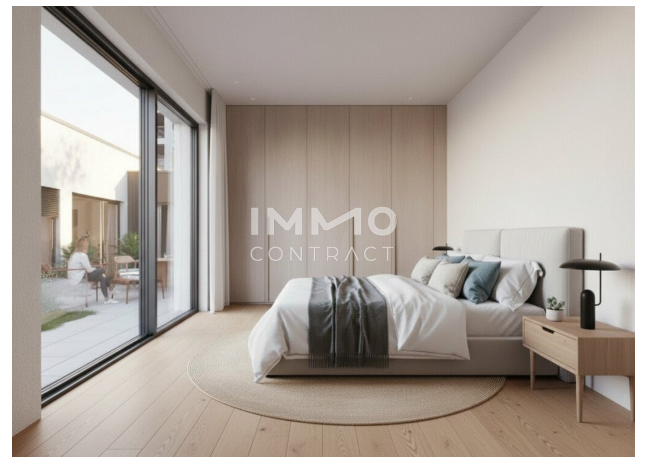
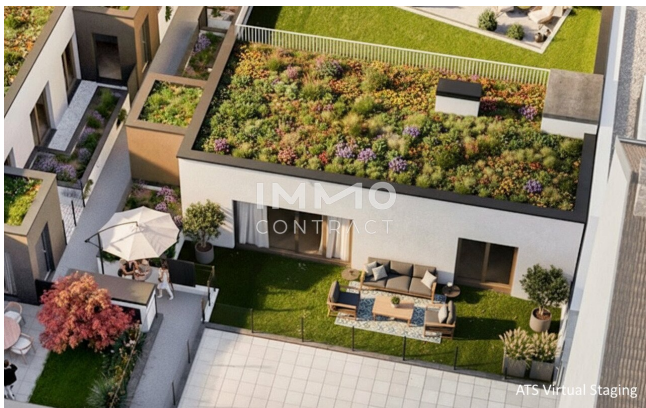
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17







AM SCHÖNEN GRUND



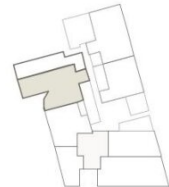
|               |                 |                      |
|---------------|-----------------|----------------------|
| <b>HAUS 1</b> | Wohnräume       | 51,30 m <sup>2</sup> |
|               | Terrasse        | 26,15 m <sup>2</sup> |
| <b>HAUS 2</b> | Wohnräume       | 71,18 m <sup>2</sup> |
|               | Terrasse        | 6,20 m <sup>2</sup>  |
|               | Garten          | 46,40 m <sup>2</sup> |
| <b>HAUS 3</b> | Wohnräume       | 70,88 m <sup>2</sup> |
|               | Terrasse        | 6,09 m <sup>2</sup>  |
|               | Garten          | 36,48 m <sup>2</sup> |
| <b>TÜR 1</b>  | Geschäftsfläche | 70,11 m <sup>2</sup> |
| <b>TÜR 2</b>  | Wohnräume       | 53,40 m <sup>2</sup> |
|               | Loggia          | 4,92 m <sup>2</sup>  |
|               | Terrasse        | 15,10 m <sup>2</sup> |
| <b>TÜR 3</b>  | Wohnräume       | 46,70 m <sup>2</sup> |
|               | Garten          | 15,70 m <sup>2</sup> |

EG Maßstab 1:125  
Stand 06.02.2026

Ausstattung gemäß Beschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badmöbel, Waschbecken und WC - ist nicht Bestandteil der Lieferumfangs und dient der Einrichtungsanschauung. Alle dargestellten Gegenstände haben zum Teil einen charakteristischen Design. Spielplatz und Grünanlage sind im Kaufpreis nicht enthalten. Stück- und Sachpreise, sowie Einzel- und bundelbedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Durchführung geringfügig ändern. Maßstab ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

# AM SCHÖNEN GRUND

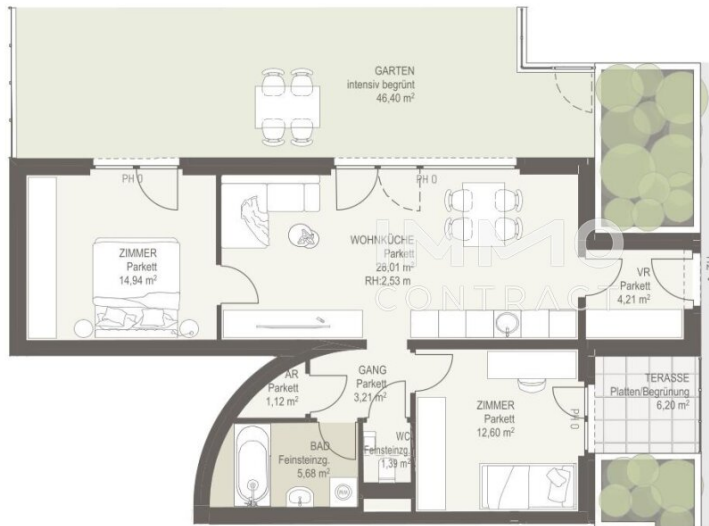
**HAUS 2**  
 Wohnräume 71,18 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 6,20 m<sup>2</sup>  
 Garten 46,40 m<sup>2</sup>



EG

Maßstab 1:100  
 Stand 06.02.2026

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als Einrichtungsverschieß. 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 Datierung 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 Garçonnièren 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 435.800,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 496.812,00 € (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