

**RESERVIERT | Ideale 2 Zimmer Wohnung mit Freifläche -  
ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 1939/162369**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<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>	44,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	276.100,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.609,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





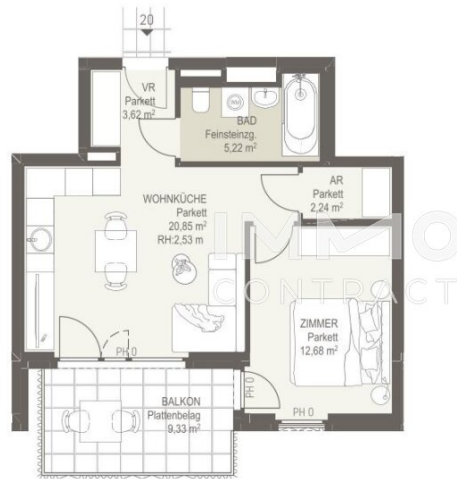


<b>TÜR 18</b>	Wohnräume	48,84 m <sup>2</sup>
	Balkon	8,62 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 19</b>	Wohnräume	67,06 m <sup>2</sup>
	Balkon	9,31 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 20</b>	Wohnräume	44,61 m <sup>2</sup>
	Balkon	9,33 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 21</b>	Wohnräume	45,21 m <sup>2</sup>
	Loggia	2,95 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 22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

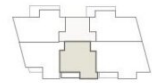
4.0G

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 Sachfehler, sowie Inkompatibilität und/oder technische Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Darstellung geringfügig ändern. Maßstablich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



TÜR 20  
Wohnräume 44,61 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,33 m<sup>2</sup>



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.

# 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.

Vom Vorzimmer mit Nische für eine Garderobe geht es ins Wohnesszimmer und Badezimmer. Das Wohnesszimmer ist auf den sonnigen Balkon ausgerichtet. Über einen Flur erreicht man den Abstellraum und das Schlafzimmer. Auch über das Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon.

Kompakter Wohnkomfort!

### 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 276.500 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 315.210 € (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