

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Neubau – Erstbezug**



**Objektnummer: 1939/162431**

**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>	65,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	398.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.390,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

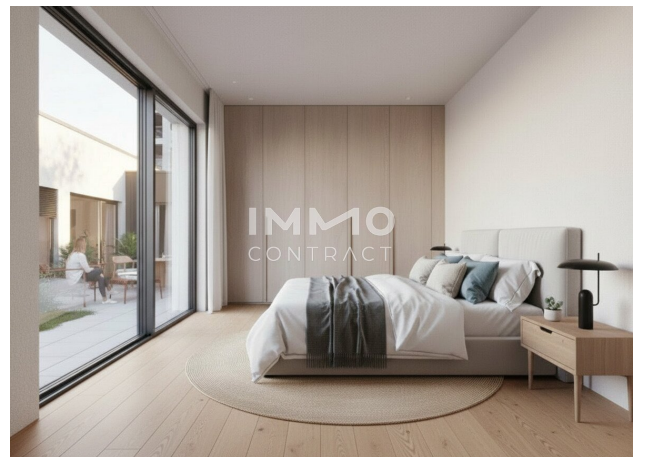
3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







5  
4  
3  
2  
1  
0

**AM SCHÖNEN GRUND**



<b>TÜR 4</b>	Wohnräume	48,80 m <sup>2</sup>
	Balkon	6,62 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 5</b>	Wohnräume	65,27 m <sup>2</sup>
	Loggia	6,67 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 6</b>	Wohnräume	31,29 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 7</b>	Wohnräume	88,57 m <sup>2</sup>
	Terrasse	30,33 m <sup>2</sup>
	Garten	50,33 m <sup>2</sup>

1.0G  
Maßstab 1:125  
Stand 27.04.2026

Anstaltung gemäß Bauzeichnung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badmöbel, Wäschetrockner und WC - ist nicht Bestandteil der Lieferumfang und dient der Einrichtungsanschauung. Alle dargestellten Gegenstände haben zum Zeitpunkt der Erstellung der Zeichnung und zur Zeit der Erstellung der Kaufverträge nicht existieren. Stück- und Sachfehler, sowie Inkompatibilität und herstellereigene Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen und C/ce-Angaben können sich durch die Darstellung 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.

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß überzeugt durch einen offenen Wohn-/Essbereich sowie zwei getrennt begehbare Schlafzimmer. Die großzügige Loggia ist von allen drei Zimmern direkt zugänglich. Neben dem Badezimmer mit Badewanne stehen ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum zur Verfügung – funktional angeordnet und ideal für Familien, Paare oder als Investment.

### 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 398.900,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 454.746,00 € (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