

## Ideale Investmentwohnung: 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug



**Objektnummer: 1939/162319**

**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>	46,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	15,79 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	270.800,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.837,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

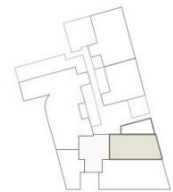






## AM SCHÖNEN GRUND

**TÜR 3**  
Wohnräume 46,69 m<sup>2</sup>  
Garten 15,79 m<sup>2</sup>



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.

AM SCHÖNEN GRUND



**HAUS 1**  
 Wohnräume 51,30 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 26,15 m<sup>2</sup>

**HAUS 2**  
 Wohnräume 71,16 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 6,20 m<sup>2</sup>  
 Garten 46,40 m<sup>2</sup>

**HAUS 3**  
 Wohnräume 70,53 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 6,09 m<sup>2</sup>  
 Garten 36,48 m<sup>2</sup>

**TÜR 1**  
 Geschäftsfläche 80,92 m<sup>2</sup>

**TÜR 2**  
 Wohnräume 56,99 m<sup>2</sup>  
 Loggia 4,92 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 15,10 m<sup>2</sup>

**TÜR 3**  
 Wohnräume 46,69 m<sup>2</sup>  
 Garten 15,79 m<sup>2</sup>

EG

Maßstab 1:125  
 Stand 27.04.2026

Ansetzung gemäß Bauzeichnung, die dargestellte Maßnung - ausgenommen Bodenplatte, Wassertisch und WC - ist nicht Bestandteil der Lieferanlage und dient der Einrichtungsplanung. Alle dargestellten Gegenstände haben verschiedene Hersteller, Spielplatz und Sonnenschirm sind 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 kompakte Wohnung im geschützten Innenhof überzeugt durch einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum Eigengarten sowie ein Schlafzimmer mit Blick ins Grüne. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, im Gang befindet sich zusätzlicher Stauraum – ideal als Investment zur Vermietung sowie für Singles, Paare oder Pensionisten.

### 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 270.800,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 308.712,00 € (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