

Ideale Investmentwohnung: 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erstbezug



Objektnummer: 1939/162319

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:	46,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	15,70 m ²
Keller:	3,19 m ²
Heizwärmebedarf:	A 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	270.800,00 €
Kaufpreis / m²:	5.837,26 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

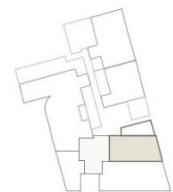






AM SCHÖNEN GRUND

TÜR 3
Wohnräume 46,70 m²
Garten 15,70 m²



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 Einrichtungsversich. 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 Datenerhebung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

AM SCHÖNEN GRUND



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

EG Maßstab 1:125
Stand 06.02.2026

Ausstattung gemäß Beschreibung der jeweiligen Wohnung - ausgenommen Badwanne, Waschbecken und WC - ist nicht Bestandteil der Lieferung und dient der Einrichtungsplanung. Alle dargestellten Gegenstände haben zum Teil einen Charakter als Spielzeug und sind entsprechend mit im Kaufpreis nicht enthalten. Stück- und Sachfehler, sowie Irrtümer und typische bautechnische Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind circa-Angaben und können sich durch die Ausführung geringfügig ändern. Maßstab 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

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