Wohnkomfort pur: 3-Zimmer-Erstbezugswohnung mit großzügigem Balkon



Objektnummer: 1939/162503

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,06 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,29 m²
Heizwärmebedarf:	A 35,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	406.100,00 €
Kaufpreis / m²:	5.665,46 €

Provisionsangabe:

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





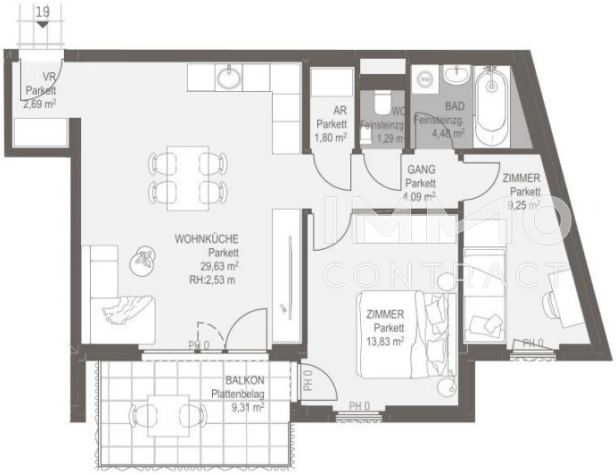





IMMO
CONTRACT

5
4
3
2
1
0

AM SCHÖNEN GRUND



TÜR 19

Wohnräume	67,06 m²
Balkon	9,31 m²



4.0G

Maßtab 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 Detailplanung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

AM SCHÖNEN GRUND



TÜR 18
Wohnräume 48,84 m²
Balkon 8,62 m²

TÜR 19
Wohnräume 67,06 m²
Balkon 9,31 m²

TÜR 20
Wohnräume 44,61 m²
Balkon 9,33 m²

TÜR 21
Wohnräume 45,21 m²
Loggia 2,95 m²

TÜR 22
Wohnräume 49,10 m²
Balkon 8,62 m²

4.OG

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 Detailplanung 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.

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss überzeugt mit einem offenen Wohn- und Essbereich und direktem Zugang zum sonnigen Balkon. Zwei separat begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum runden das durchdachte Raumkonzept ab. Ideal geeignet als Familien- oder Pärchenwohnung!

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 406.100,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 462.954,00 € (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, 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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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