

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Freifläche ERSTBEZUG



Objektnummer: 1939/162311

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,36 m ²
Heizwärmebedarf:	A 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	463.200,00 €
Provisionsangabe:	

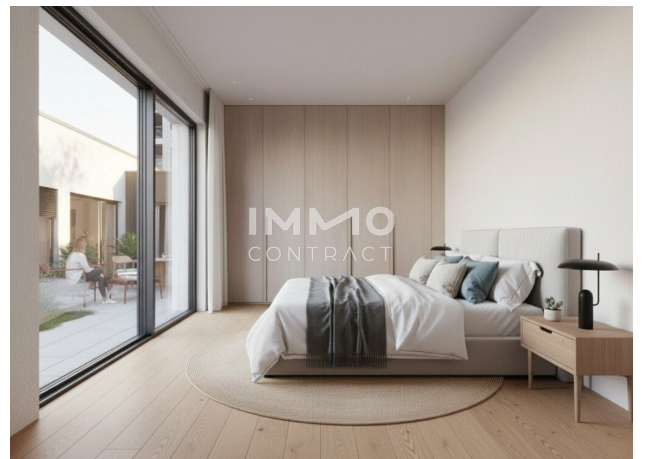
3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc

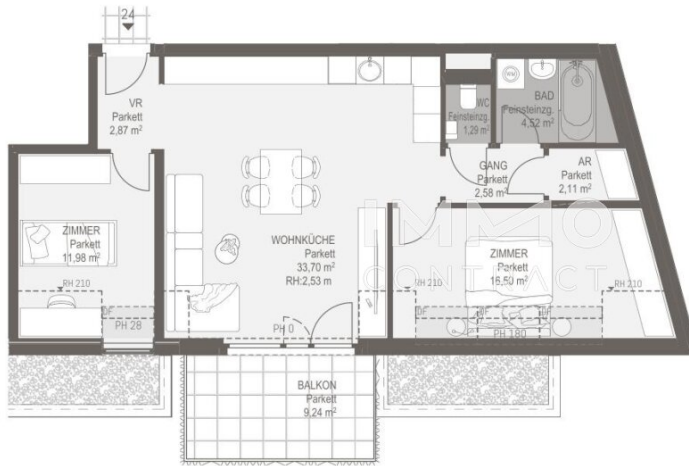
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







AM SCHÖNEN GRUND



TÜR 24
Wohnräume 75,58 m²
Balkon 9,24 m²



1.DG

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 Einrichtungsverschieß. 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 Dataltigkeittung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

5
4
3
2
1
0

AM SCHÖNEN GRUND



TÜR 23	Wohnräume	43,34 m ²
	Balkon	15,09 m ²
TÜR 24	Wohnräume	75,58 m ²
	Balkon	9,24 m ²
TÜR 25	Wohnräume	74,49 m ²
	Balkon	9,26 m ²
TÜR 26	Wohnräume	46,68 m ²
	Balkon	15,09 m ²

1.0G
 Maßstab 1:100
 Stand 06.02.2026

Ausstattung gemäß Beschreibung, die eingetragene Wohnung - ausgenommen Bodenwarme, Wäschetrockner und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und damit die Einrichtungsgegenstände. Alle dargestellten Gegenstände haben zum Zeitpunkt der Erstellung der Zeichnung und der Genehmigung der Baugenehmigung nicht existiert. Stock- und Schichtbau, sowie andere und technisch bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Durchführung 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.

Vom Vorzimmer aus gelangt man entweder in das zweite Schlafzimmer – ideal auch als Homeoffice nutzbar – oder in das sonnige, großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist auf den großen Balkon mit herrlichem Weitblick ausgerichtet.

Ein separater Flur führt weiter zum Hauptschlafzimmer, dem Badezimmer, einem praktischen Abstellraum sowie dem WC.

WEITBLICK INKLUSIVE!

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 April 2026 erfolgt - Sichern Sie sich Ihren Wohnraum. Fertigstellung Ende 2027!

Preis für Anleger 463.200,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 528.048,00 € (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