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:	75,55 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,36 m²
Heizwärmebedarf:	A 35,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	463.000,00 €

Provisionsangabe:

3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Switalek MSc

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



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













AM SCHÖNEN GRUND



TÜR 23
Wohnräume 43,38 m²
Balkon 15,09 m²

TÜR 24
Wohnräume 75,55 m²
Balkon 9,24 m²

TÜR 25
Wohnräume 74,54 m²
Balkon 9,26 m²

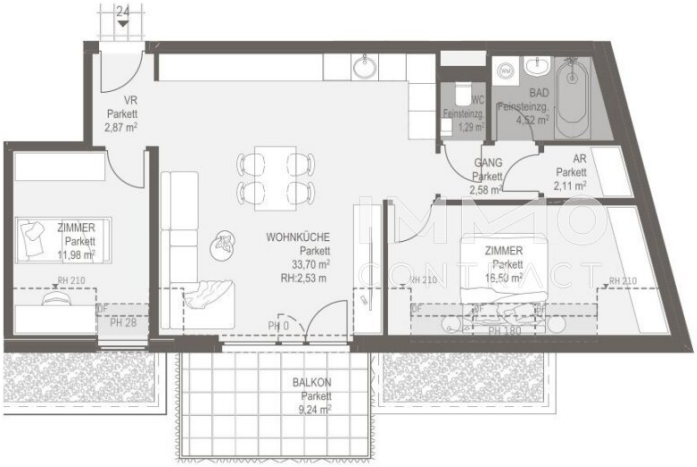
TÜR 26
Wohnräume 46,75 m²
Balkon 15,09 m²

1.DG

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.

AM SCHÖNEN GRUND



5
4
3
2
1
0

TÜR 24

Wohnräume	75,55 m²
Balkon	9,24 m²



1.OG

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.

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.

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 Wohntraum. Fertigstellung Ende 2027!

Preis für Anleger 463.000,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 527.820,00 € (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.

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