

## Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Freifläche ERSTBEZUG



**Objektnummer: 1939/162311**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<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>	75,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	463.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

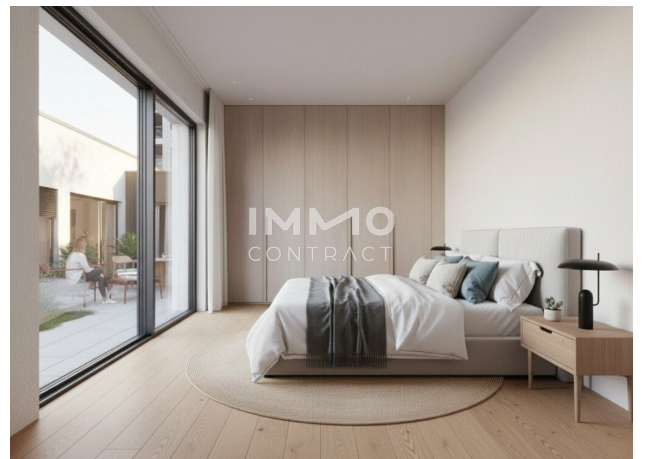
3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien









TÜR 23  
Wohnräume 43,38 m<sup>2</sup>  
Balkon 15,09 m<sup>2</sup>

TÜR 24  
Wohnräume 75,55 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,24 m<sup>2</sup>

TÜR 25  
Wohnräume 74,54 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,26 m<sup>2</sup>

TÜR 26  
Wohnräume 46,75 m<sup>2</sup>  
Balkon 15,09 m<sup>2</sup>

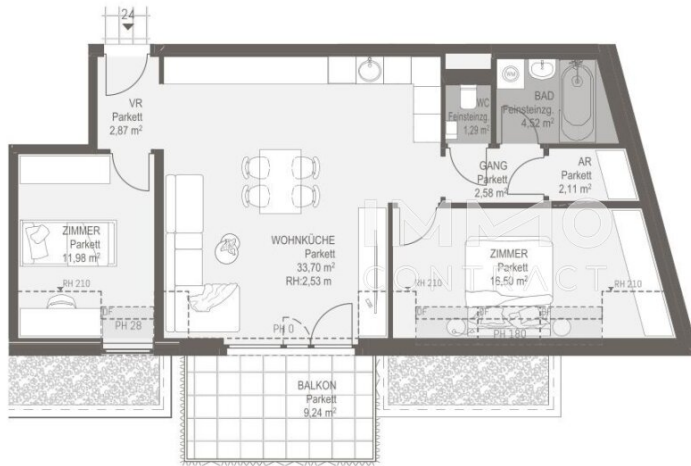
1.OG

Maßstab 1:100  
Stand 27.04.2026

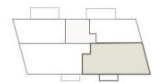
Ansetzung gemäß Bauzeichnung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badmöbel, Wäschetrockner und WC - ist nicht Bestandteil der Lieferverträge und dient der Einrichtungsplanung. Alle dargestellten Gegenstände haben verschiedene Hersteller, Spezifikationen und Ausführungen und im Kaufpreis nicht enthalten. Stück- und Sachliste, sowie Internet- und handlich bedienbare Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Darstellung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

5  
4  
3  
2  
1  
0

# AM SCHÖNEN GRUND



**TÜR 24**  
Wohnräume 75,55 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,24 m<sup>2</sup>



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 Detaillierung 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 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 463.000,00 € (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.

**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