

## **Durchdacht geschnittene 2-Zimmer-Erstbezugswohnung mit großzügigem Balkon**



**Objektnummer: 1939/162361**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage      |
| <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>                   | 44,55 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                    |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 35,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,73                 |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 270.700,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>               | 5.500,91 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien





## AM SCHÖNEN GRUND



### TÜR 15

Wohnräume 44,55 m<sup>2</sup>  
Balkon 9,31 m<sup>2</sup>



3.OG

Maßstab 1:100  
Stand 24.09.2025



TÜR 13  
Wohnräume  
Balkon  
48,80 m<sup>2</sup>  
8,62 m<sup>2</sup>

TÜR 14  
Wohnräume  
Balkon  
67,01 m<sup>2</sup>  
9,31 m<sup>2</sup>

TÜR 15  
Wohnräume  
Balkon  
44,55 m<sup>2</sup>  
9,31 m<sup>2</sup>

TÜR 16  
Wohnräume  
Loggia  
45,07 m<sup>2</sup>  
2,95 m<sup>2</sup>

TÜR 17  
Wohnräume  
Balkon  
49,04 m<sup>2</sup>  
8,62 m<sup>2</sup>

3.OG

Maßstab 1:100  
Stand 24.09.2025

# 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 sonnige 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch einen optimalen Grundriss mit praktischem Vorraum, einem Badezimmer mit Badewanne sowie einem offenen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum großzügigen Balkon. Ein zusätzlicher Abstellraum sowie das Schlafzimmer mit Balkonzugang runden das durchdachte Raumkonzept ab. Ideal geeignet als Single- oder Pärchenwohnung sowie als attraktives Investment zur Weitervermietung.

### 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

Preis für Anleger 270.700,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 308.598,00 € (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.

Baubeginn geplant für 2026, Fertigstellung voraussichtlich Ende 2027 - sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung!

Bei Interesse kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

Tel: [0664 88271745](tel:066488271745), Mail: [Z.Mazurek@IMMOcontract.at](mailto:Z.Mazurek@IMMOcontract.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap