

**PERFEKTE ANLEGERWOHNUNG Helle
2-Zimmer-Wohnung mit Freifläche im ERSTBEZUG**



Straßenfassade

Objektnummer: 1939/162470

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:	44,55 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	3,25 m²
Heizwärmebedarf:	A 35,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	289.218,00 €
Kaufpreis / m²:	6.144,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



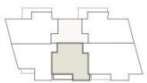


M SCHÖNEN GRU



Wohnräume
Balkon

44,55 m²
5,03 m²



2.0G



Maßstab 1:100
Stand 24.09.2025



TÜR 8
Wohnräume
Balkon

48,83 m²
8,61 m²

TÜR 9
Wohnräume
Balkon

67,01 m²
5,03 m²

TÜR 10
Wohnräume
Balkon

44,55 m²
5,03 m²

TÜR 11
Wohnräume
Loggia

45,04 m²
3,00 m²

TÜR 12
Wohnräume
Balkon

49,04 m²
8,60 m²

2.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.

Vom Vorzimmer mit Nische für eine Garderobe geht es ins Wohnesszimmer und Badezimmer. Das Wohnesszimmer ist auf den sonnigen Balkon ausgerichtet. Über einen Flur erreicht man den Abstellraum und das Schlafzimmer. Auch über das Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon.

Kompakter Wohnkomfort!

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.

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