

## **Sonnige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Außenbereich im ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 1939/162366**

**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>	46,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</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>	319.200,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.886,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

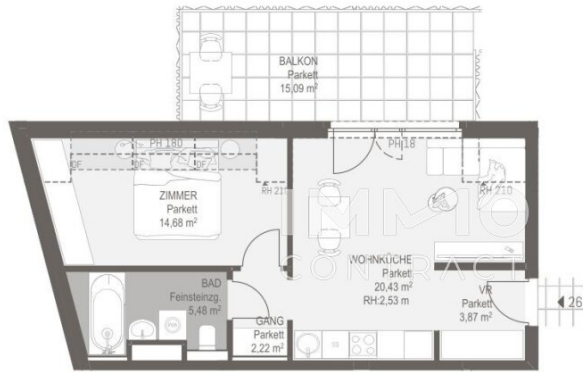
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







AM SCHÖNEN GRUND



TÜR 26  
Wohnräume 46,68 m<sup>2</sup>  
Balkon 15,09 m<sup>2</sup>



1.0G

Maßstab 1:100  
Stand 24.09.2025



<b>TÜR 23</b>	Wohnräume Balkon	43,34 m <sup>2</sup> 15,09 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 24</b>	Wohnräume Balkon	75,58 m <sup>2</sup> 9,24 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 25</b>	Wohnräume Balkon	74,49 m <sup>2</sup> 9,26 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 26</b>	Wohnräume Balkon	46,66 m <sup>2</sup> 15,09 m <sup>2</sup>

1.DG

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 Eingangsbereich mit praktischer Garderobennische betreten Sie das Wohn-Esszimmer, das durch seine Ausrichtung zum großzügigen, sonnigen Balkon viel Tageslicht bietet.

Ein Flur mit zusätzlicher Stauraumfläche führt Sie weiter zum Badezimmer mit Badewanne und WC und Schlafzimmer.

### 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 319.200,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 363.888,00 € (inkl. MwSt)

Parkplatz kann zuzüglich erworben werden.

Diese Wohnung überzeugt durch eine funktionale Planung und ein angenehmes Wohnambiente auf kompakter Fläche.

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