

RESERVIERT | Investitionschance: 2-Zimmer-Neubau mit Außenbereich



Objektnummer: 1939/162363

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: | 48,84 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 2,29 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 35,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,73 |
| Kaufpreis: | 304.100,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 5.720,20 € |
| Provisionsangabe: | |

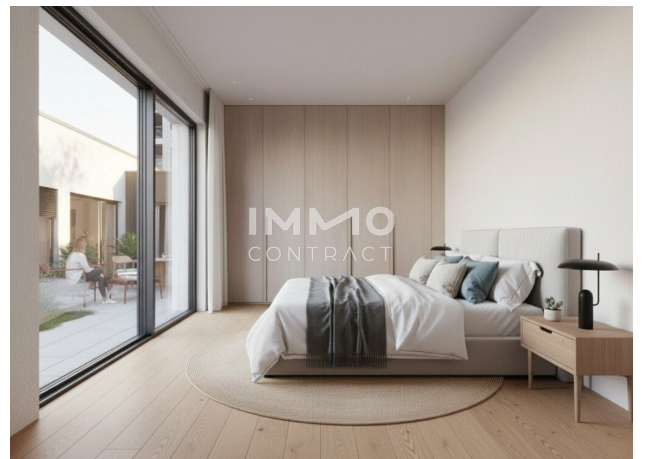
3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.Ing. Sophia Arancha Traub-Swittalek MSc

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien









| | | |
|---------------|-----------|----------------------|
| TÜR 18 | Wohnräume | 48,84 m ² |
| | Balkon | 8,62 m ² |
| TÜR 19 | Wohnräume | 67,06 m ² |
| | Balkon | 9,31 m ² |
| TÜR 20 | Wohnräume | 44,61 m ² |
| | Balkon | 9,33 m ² |
| TÜR 21 | Wohnräume | 45,21 m ² |
| | Loggia | 2,95 m ² |
| TÜR 22 | Wohnräume | 49,10 m ² |
| | Balkon | 8,62 m ² |

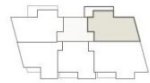
4.0G

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 als Einrichtungsplanung. Alle dargestellten Gegenstände haben verschiedene Hersteller, Spezifikationen und Funktionsumfang ist im Kaufpreis nicht enthalten. Stück- und Sachpreise, sowie Interieur- und haushaltswichtige Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen und Circa-Angaben und können sich durch die Darstellung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



TÜR 18
 Wohnräume 48,84 m²
 Balkon 8,62 m²



4.0G

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 mit Nische für eine Garderobe geht es ins Wohnesszimmer. Das Wohnesszimmer ist auf den sonnigen Balkon ausgerichtet. Über einen Flur mit Stauraumfläche, erreicht man den Abstellraum und das Bad mit Wanne und WC. Orientiert auf den Innenhof.

Kompakter Wohnkomfort!

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 im April 2026 erfolgt – jetzt Traumwohnung sichern! Fertigstellung Ende 2027 geplant.

Preis für Anleger 304.100,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 346.674,00 € (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