

Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügigem Balkon im Erstbezug



Objektnummer: 1939/162416

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,49 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,36 m ²
Heizwärmebedarf:	A 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Kaufpreis:	457.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.776,04 €
Provisionsangabe:	

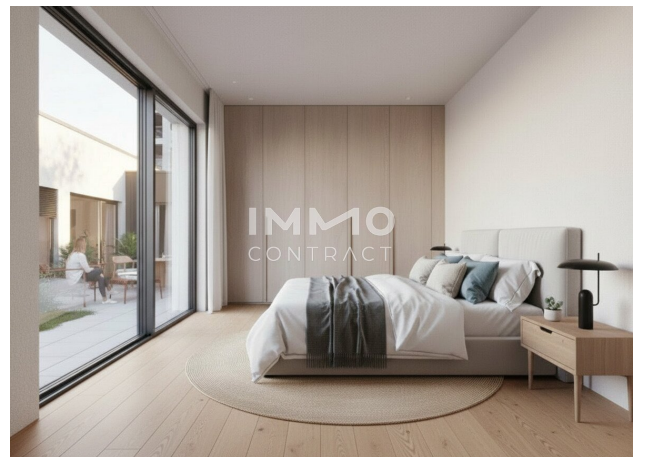
3% zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

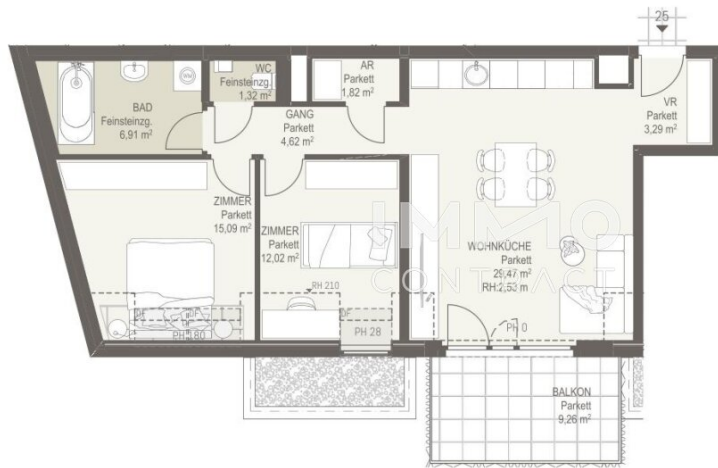


Zuzanna Mazurek, MA

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

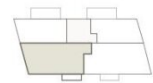






AM SCHÖNEN GRUND

TÜR 25
 Wohnräume 74,49 m²
 Balkon 9,26 m²



1. DG

Maßstab 1:100
 Stand 06.02.2026

Ausstattung gemäß Baubeschreibung, die dargestellte
 Möblierung - ausgenommen Badewanne, Waschtisch und WC -
 ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient als
 Einrichtungsverschieß. 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 Datibildung geringfügig ändern. Maßgeblich ist in jedem
 Fall der Kaufvertrag.



TÜR 23
Wohnräume 43,34 m²
Balkon 15,09 m²

TÜR 24
Wohnräume 75,58 m²
Balkon 9,24 m²

TÜR 25
Wohnräume 74,49 m²
Balkon 9,26 m²

TÜR 26
Wohnräume 46,68 m²
Balkon 15,09 m²

1.OG

Maßstab 1:100
Stand 06.02.2026

Ausstattung gemäß Beschreibung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Badmöbel, Waschbecken und WC - ist nicht Bestandteil der Lieferumfangs und dient der Einrichtungsanschauung. Alle dargestellten Gegenstände haben zum Teil einen charakteristischen Designstil und sind entsprechend in der Kaufpreis nicht enthalten. Stück- und Sachfehler, sowie Irrtümer und fachlich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch die Eindeckelung geringfügig ändern. Maßstab 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.

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss überzeugt durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon mit Weitblick. Zwei separat begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumkonzept. Ideal geeignet als Familienwohnung oder WG!

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 457.000,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 520.980,00 € (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.

Bei Interesse kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

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

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