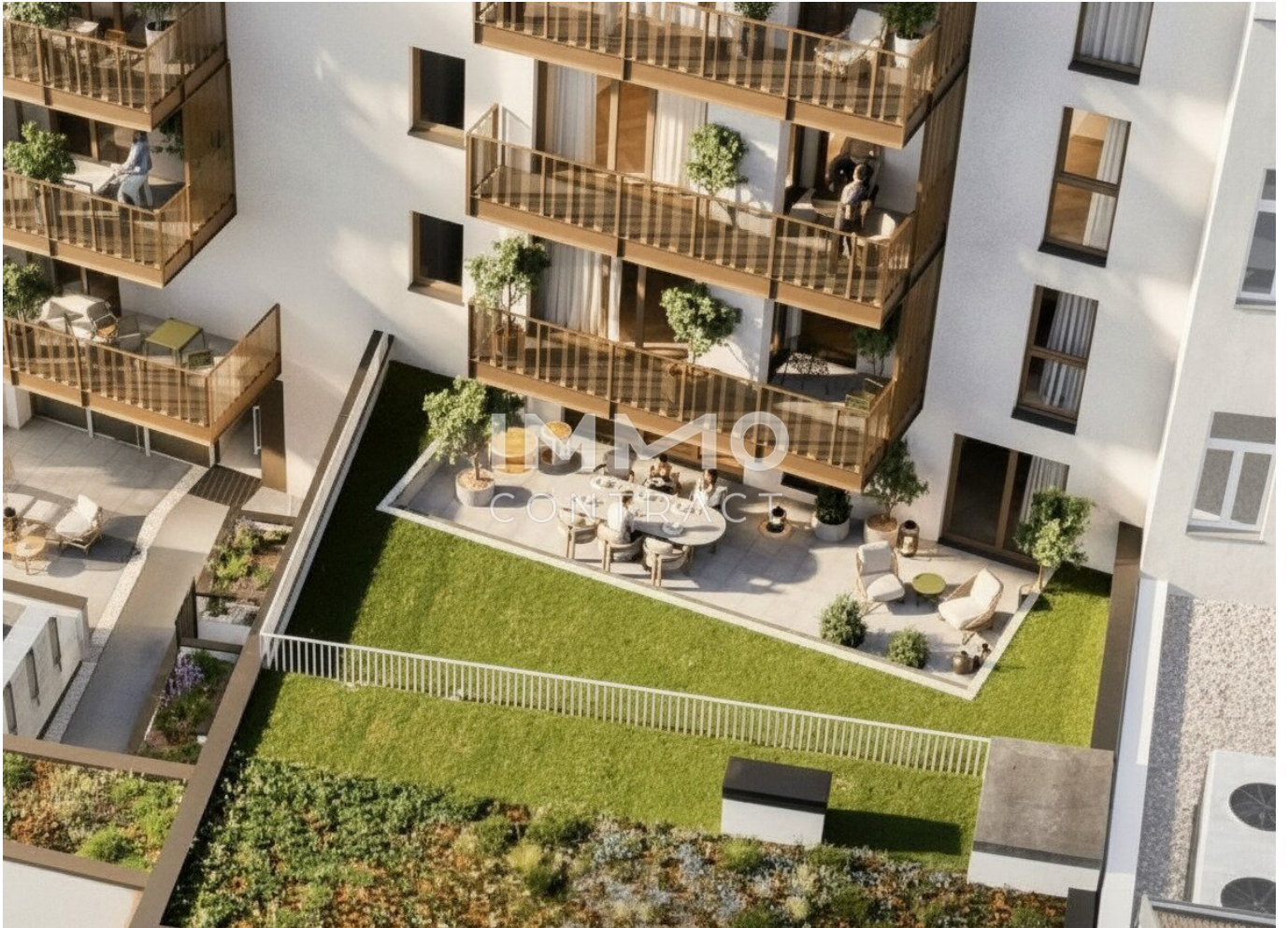


## Traumhafte 4-Zimmer-Erstbezugswohnung mit Eigengarten im 1. OG



**Objektnummer: 1939/162516**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	89,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	54,52 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	575.800,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.446,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

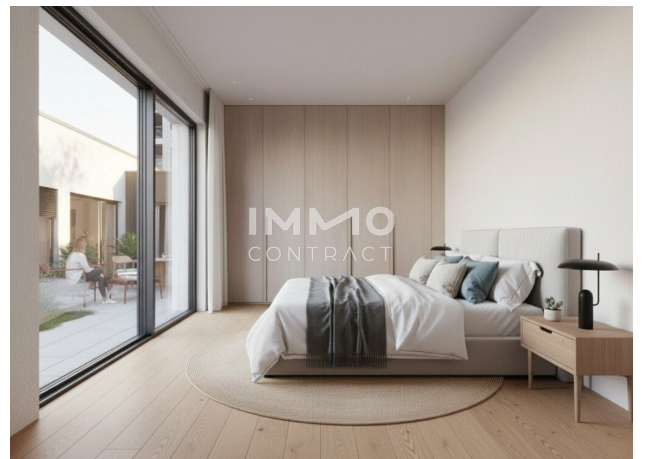
3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17

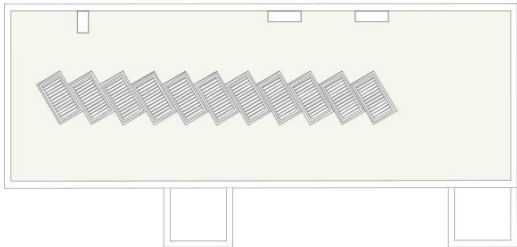






5  
4  
3  
2  
1  
0

**AM SCHÖNEN GRUND**



IMMO  
CONTE

<b>TÜR 4</b>	
Wohnräume	48,80 m <sup>2</sup>
Balkon	6,62 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 5</b>	
Wohnräume	65,24 m <sup>2</sup>
Loggia	5,76 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 6</b>	
Wohnräume	31,28 m <sup>2</sup>
<b>TÜR 7</b>	
Wohnräume	89,51 m <sup>2</sup>
Terrasse	32,41 m <sup>2</sup>
Garten	54,52 m <sup>2</sup>

1.0G  
Maßstab 1:125  
Stand 06.02.2026

Ausstattung gemäß Beschreibung, die eingetragene  
Möbelierung - ausgenommen Sofas, Betten, Wasch- und WC-  
tafel nicht Bestandteil des Lieferumfangs und damit die  
Einrichtungsvorschläge. Alle dargestellten Gegenstände haben  
zunehmende Charakter, Spielwert und Sammelwert und  
im Kaufpreis nicht enthalten. Stück- und Sachfehler, sowie  
Inhalts- und baulich-technische Änderungen vorbehalten. Die  
Wohnungsgrößen sind Circa-Angaben und können sich durch  
die Durchführung geringfügig ändern. Maßstab gilt 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 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss besticht durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem idyllischen Eigengarten. Drei separat begehbare Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC, ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das durchdachte Raumkonzept ab. Optimal 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 575.800,00 € (exkl. MwSt bei Vorsteuerabzug)

Preis für Eigennutzer 656.412,00 € (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](mailto: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