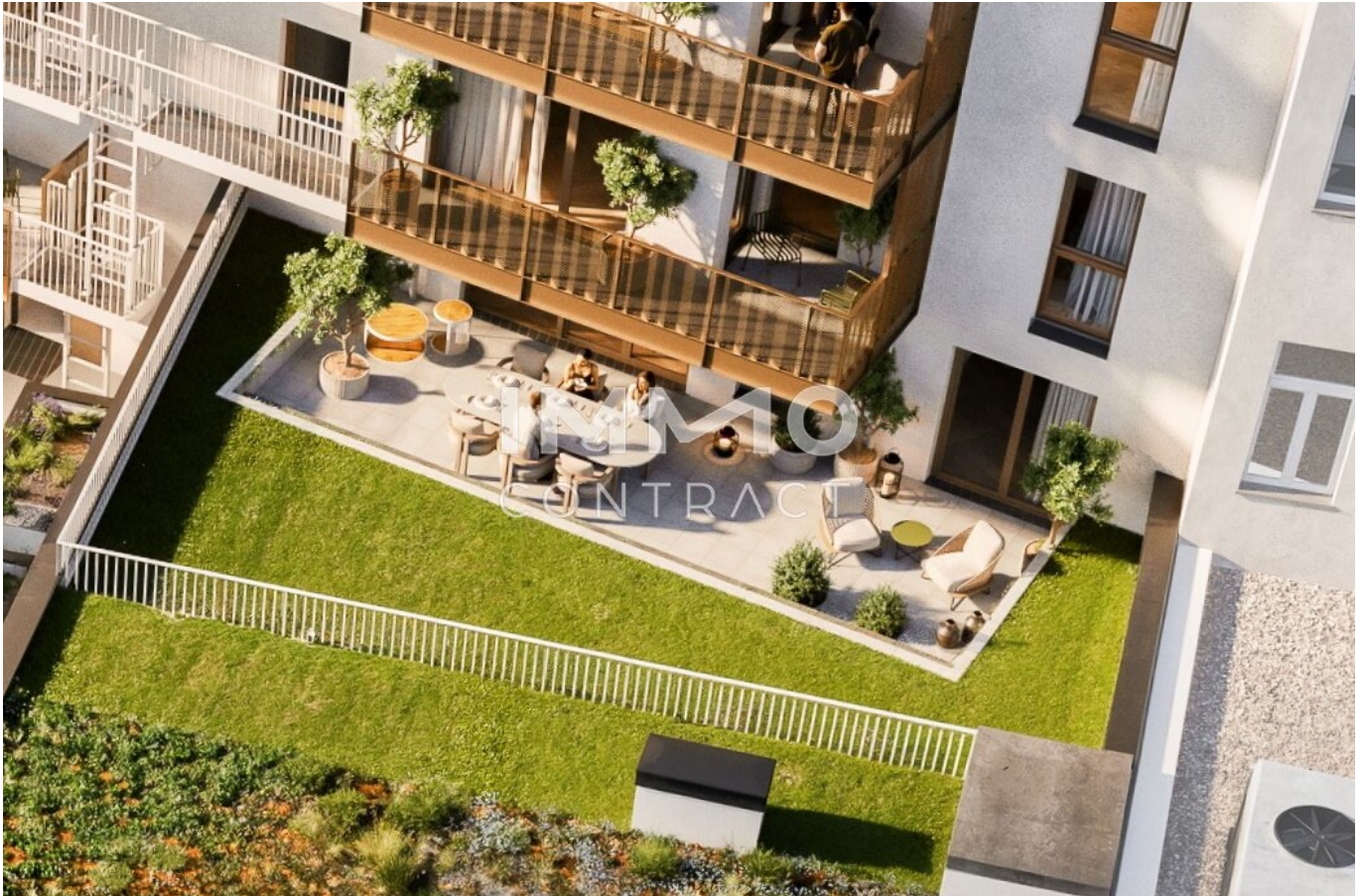


## **Traumhafte 4-Zimmer-Erstbezugswohnung mit Eigengarten im 1. OG**



**Objektnummer: 1939/162516**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<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 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	54,52 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 35,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	575.800,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	5.446,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zuzanna Mazurek, MA**

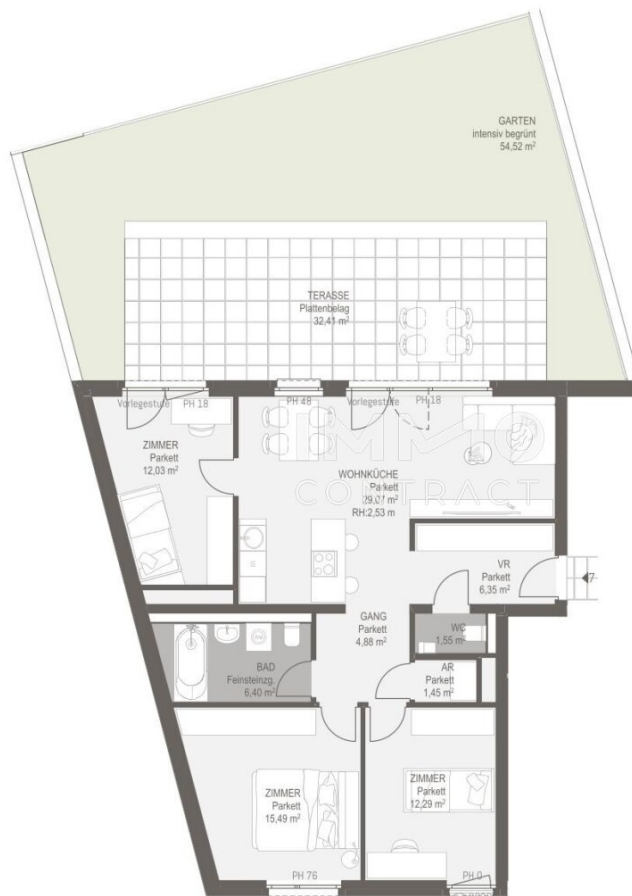
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien







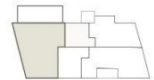




## AM SCHÖNEN GRUND

### TÜR 7

Wohnräume 89,51 m<sup>2</sup>  
Terrasse 32,41 m<sup>2</sup>  
Garten 54,52 m<sup>2</sup>



1.06

Maßstab 1:100  
Stand 24.09.2025



**TÜR 4**  
Wohnräume 48,80 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,62 m<sup>2</sup>

**TÜR 5**  
Wohnräume 65,24 m<sup>2</sup>  
Loggia 8,76 m<sup>2</sup>

**TÜR 6**  
Wohnräume 31,28 m<sup>2</sup>

**TÜR 7**  
Wohnräume 89,51 m<sup>2</sup>  
Terrasse 32,41 m<sup>2</sup>  
Garten 54,52 m<sup>2</sup>

1.06

Maßstab 1:150  
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.

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:

- Fußbodenheizung
- Stilvolle, zeitgemäße Einbauküchen inkludiert
- Moderne Bäder
- Lift vorhanden
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- Tiefgaragenstellplätze
- DG-Wohnungen für Klimaanlage vorgerichtet

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.

Baubeginn geplant für 2026, Fertigstellung voraussichtlich Ende 2027 - sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung!

Bei Interesse kontaktieren Sie mich jederzeit gerne unter:

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

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